

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Guachapala: Que regula la actualización en valor del suelo y los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023** 2
- **Cantón Montúfar: Que reforma a la Ordenanza sustitutiva que aprobó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 - 2030** 28
- **Cantón Quilanga: Para el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Ordenamiento Territorial, y Ordenamiento Urbanístico** 48



CONCEJO CANTONAL DE GUACHAPALA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como 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 el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las 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 del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

La principal fortaleza para una mejor recaudación del predial es la predisposición del ciudadano que paga el impuesto y la decisión de la autoridad a cobrarlo así como transparentar los beneficios del mismo.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA**Considerando:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."

Que, el Art. 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. 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. 321 ibídem 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, 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, 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. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el COOTAD en el Art. 10 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

- a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 íbidem 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.

Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará 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 georeferenciado 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.

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, 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 inciso cuarto del art. 172 del COOTAD establece 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. 481.1 del COOTAD 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

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, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 502, 504, 505, 516, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones; que regirá para el bienio 2022-2023; y,

Que, el Artículo 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, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 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. 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 artículo 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 artículo 100 ibídem; indica 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, Multifinanciado 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.

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, la disposición transitoria novena de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado

anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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 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, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN EN VALOR DEL SUELO Y LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la actualización en el valor del suelo y los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023. El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todo el cantón Guachapala tanto en su área rural como urbana, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Guachapala

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 CODIFICACION 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;

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:

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente 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 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 artículos 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 Guachapala

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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

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 Art 503, 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. - EMISION DE TITULOS 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, previa solicitud escrita, certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el levantamiento planimétrico para su respectiva revisión.

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, en la forma establecida por la ley.

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 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 Art. 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 Guachapala

La cobertura de servicios básicos se presenta los siguientes índices: el servicio de energía eléctrica con 95,60%; el servicio de Agua para consumo humano con 83,23%; el servicio de recolección de desechos sólidos con el 62,68%; los servicios con menor índice son el alcantarillado y la telefonía convencional con el 31,13% y 30,88% respectivamente. (Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el Cantón Guachapala, 2019)

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;

SECTOR	VALOR BASE	VALOR INTERSECT
Sector 1	130	
		95.00
Sector 2	60	
		47.00
Sector 3	34	
		27.00
Sector 4	20	

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 el siguiente cuadro:

1. GEOMETRICOS				2. TOPOGRAFÍA	
Relación frente/fondo				2.1 Características del suelo	
FRACCIONARIA	NUMERICA	COEFICIENTE		SECO	1.00
1:3	3:1	0.333	1.0	INUNDABLE	0.98
1:4	4:1	0.250	0.9925	HUMEDO	0.95
1:5	5:1	0.200	0.9850	CENAGOSO	0.93
1:6	6:1	0.1667	0.9775	2.2 Topografía	
1:7	7:1	0.1429	0.9700	A NIVEL	1.00
1:8	8:1	0.1250	0.9625	BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL	0.98
1:9	9:1	0.1111	0.9550	ESCARPADO	0.95
1:10	10:1	0.1000	0.9475	ACCIDENTADO	0.93
1:11	11:1	0.0909	0.9400	3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
1.1 Forma del terreno				3.1 Agua, electricidad, alcantarillado	
REGULAR		1.00		Tiene 3 servicios	1.0
IRREGULAR		0.97		Tiene 2 servicios	0.94
MUY IRREGULAR		0.94		Tiene 1 servicio	0.88
1.2 Superficie del terreno				3.2 Vías	
Rango de variación			COEFICIENTE	Adoquín, asfalto, hormigón armado	1
1	A	50 M2	1.00	Adoquín de piedra	0.97
50	A	250	0.99	Piedra bola	0.94
250	A	500	0.98	Lastre	0.91
500	A	1000	0.97	Tierra	0.88

1000	A	2500	0.96	3.3 Aceras, teléfonos, recolección de basura	
2500	A	5000	0.95	5 indicadores	1
5000	A	MAS	0.94	4 indicadores	0.97
1.3 Localización en la manzana				3 indicadores	0.94
ESQUINERO			1.00	2 indicadores	0.91
EN CABECERA			1.00	1 indicadores	0.88
MANZANERO			1.00		
INTERMEDIO			0.99		
EN CALLEJON			0.97		
INTERIOR			0.95		

Para el **sector urbano**, se define la siguiente fórmula para obtener el valor por metro cuadrado de acuerdo a los factores de afectación acumulados de dicho predio.

$$VT = S * Vsh * Fa$$

Dónde:

VT = Valor individual del suelo (\$)

S = Superficie del predio (m²)

Vsh = Valor base del suelo por sector homogéneo (\$ / Pu)

Fa = Factores de afectación acumulado (se multiplica cada uno)

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO							
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,096	Madera Común	0,215	Madera Común	0,4336	Pozo Ciego	0,1075
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización Aguas Servidas	0,0615
Hierro	0,9478	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,4505	Canalización Aguas Lluvias	0,0615
Madera Común	0,6333	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3511	Arena-Cemento	0,2732	Canalización Combinado	0,1819
Caña	0,4651	Tierra	0	Tierra	0,158		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,0687	Grafiado	0,3998	Baños	
Bloque	0,4668	Marmetón (Terrazo)	2,1481	Champiado	0,3965	No tiene	0
Ladrillo	0,4668	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,663	Letrina	0,0531
Piedra	0,5158	Baldosa Cemento	0,4904	Fibra Sintética	1,1509	Baño Común	0,0708
Adobe	0,4668	Baldosa Cerámica	0,7236	Estuco	0,6505	Medio Baño	0,1027
Tapial	0,4668	Parquet	1,7019			Un Baño	0,1204
		Vinyl	0,4812	Cubierta		Dos Baños	0,1646
Vigas y Cadenas		Duela	0,5794	No Tiene	0	Tres Baños	0,3204
No tiene	0	Tablon / Gress	1,7019	Arena-Cemento	0,3066	Cuatro Baños	0,4939
Hormigón Armado	0,7678	Tabla	0,2161	Baldosa Cemento	0,4752	+ de 4 Baños	0,6496
Hierro	0,427	Azulejo	0,649	Baldosa Cerámica	0,6227		
Madera Común	0,2956	Cemento Alisado	0,3511	Azulejo	0,649	Eléctricas	
Caña	0,1147			Fibro Cemento	0,7104	No tiene	0
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Teja Común	0,7804	Alambre Exterior	0,4318
		No tiene	0	Teja Vidriada	1,2236	Tubería Exterior	0,4624
Entre Pisos		Madera Común	0,9388	Zinc	0,4167	Empotradas	0,4834
No Tiene	0	Caña	0,3795	Polietileno	0,8165		
Hormigón Armado(Losa)	0,4269	Madera Fina	3,6589	Domos / Traslúcido	0,8165		
Hierro	0,2435	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4172	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,1249	Tierra	0,2359	Paja-Hojas	0,1434		
Caña	0,0447	Mármol	2,995	Cady	0,117		
Madera Fina	0,422	Marmetón	2,115	Tejuelo	0,4038		
Madera y Ladrillo	0,1634	Marmolina	1,235				
Bóveda de Ladrillo	0,1508	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Bóveda de Piedra	0,635	Baldosa Cerámica	1,224	No tiene	0		
		Azulejo	2,3243	Madera Común	0,6185		
Paredes		Grafiado	1,1164	Caña	0,015		
No tiene	0	Champiado	0,634	Madera Fina	1,3062		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hormamental	2,9412	Aluminio	1,0177		
Madera Común	1,0241			Enrollable	0,775		
Caña	0,3813	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0653		
Madera Fina	1,3338	No tiene	0	Madera Malla	0,03		
Bloque	0,7345	Madera Fina	0,4354	Tol Hierro	1,111		
Ladrillo	1,2239	Madera Común	0,8196				
Piedra	0,6809	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1934	Ventanas			
Adobe	0,5039	Tierra	0,1097	No tiene	0		
Tapial	0,5039	Mármol	1,1843	Hierro	0,2731		
Bahareque	0,4067	Marmetón	1,1843	Madera Común	0,1704		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1843	Madera Fina	0,5977		
		Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,6829		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406	Enrollable	0,237		
No Tiene	0	Grafiado	0,519	Hierro-Madera	1		
Hormigón Armado	0,0458	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,067		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,4751				
Hormigón Simple	0,0274	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,7072	Cubre Ventanas			
Hierro	0,0359	Cemento Alisado	2,5242	No tiene	0		
Madera Común	0,0338			Hierro	0,1787		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera		Madera Común	0,088		
Madera Fina	0,089	No tiene	0	Caña	0		
Ladrillo	0,018	Madera Común	0,0156	Madera Fina	0,5153		
Piedra	0,01	Caña	0,015	Aluminio	0,4121		
		Madera Fina	0,0293	Enrollable	0,5116		
Cubierta		Arena-Cemento	0,0069	Madera Malla	0,021		
No Tiene	0	Tierra	0,0039				
Hormigón Armado (Losa)	2,0257	Mármol	0,0423	Closets			
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2372	Marmetón	0,0423	No tiene	0		
Estereoestructura	11,791	Marmolina	0,0423	Madera Común	0,3203		
Madera Común	0,7817	Baldosa Cemento	0,0123	Madera Fina	0,7393		
Caña	0,2121	Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,7689		
Madera Fina	1,0196	Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,4436		
		Champiado	0,3531				
		Piedra o Ladrillo hormamental	0,0488				

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

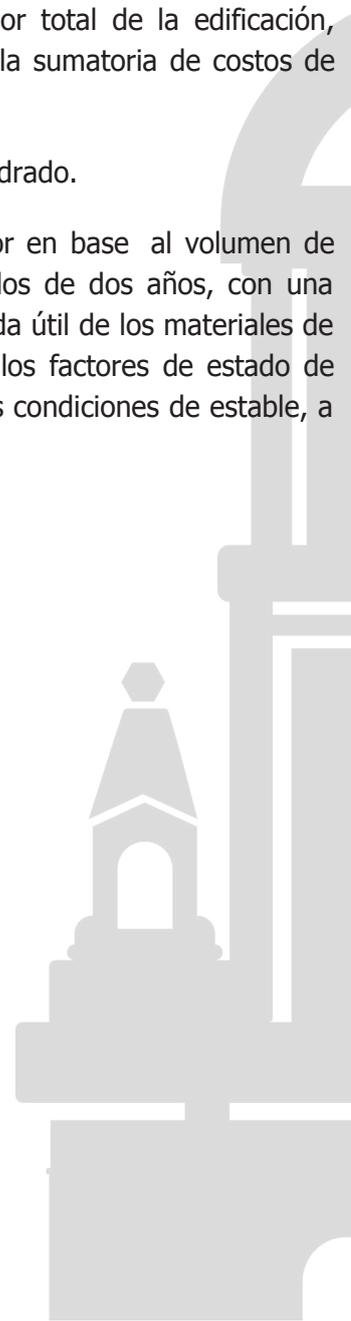
El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

- 1.- Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
- 2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- 3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.



Factores de Depreciación de Edificación

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

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
12-13	1	0,70	0
14-15	1	0,67	0
15-46	1	0,65	0
17-18	1	0,63	0
19-20	1	0,61	0
21-22	1	0,59	0
23-24	1	0,57	0
25-26	1	0,55	0
27-28	1	0,53	0
29-30	1	0,51	0
31-32	1	0,50	0
33-34	1	0,48	0
35-36	1	0,47	0
37-38	1	0,45	0
39-40	1	0,44	0
41-42	1	0,43	0
43-44	1	0,42	0
45-46	1	0,40	0
47-48	1	0,39	0
49-50	1	0,38	0
51-52	1	0,37	0
53-54	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

Art. 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando de 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 (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 30. - DETERMINACION 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 0.7 o/oo (CERO PUNTO SIETE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad

Art. 31. - LIQUIDACION 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 PROPIEDA 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 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 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

a) 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 agroológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE GUACHAPALA

ZONA (PIT)	DOLARES/HA	SECTORES HOMOGÉNEOS
Z1	110000	S.H 3.4
Z2	65000	S.H 3.3
Z3	50000	S.H 3.2
Z4	35000	S.H 3.1
Z5	30000	S.H 4.5
Z6	26000	S.H 4.2
Z7	23000	S.H 6.4
Z8	20000	S.H 4.4
Z9	15000	S.H 4.3
Z10	10000	S.H 6.5

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;

CALIDAD DE SUELO	SECTOR HOMOGÉNEO									
	S.H 3.4	S.H 3.3	S.H 3.2	S.H 3.1	S.H 4.5	S.H 4.2	S.H 6.4	S.H 4.4	S.H 4.3	S.H 6.5
C.S 1	57000	47500	54286	35275	47500	29257	19523	28500	14088	26512
C.S 2	50400	42000	48000	31191	42000	25869	17262	25200	12457	23442
C.S 3	42000	35000	40000	25992	35000	21558	14385	21000	10380	19535
C.S 4	36000	30000	34286	22279	30000	18478	12330	18000	8898	16744
C.S 5	30000	25000	28571	18566	25000	15399	10275	15000	7415	13953
C.S 6	25800	21500	24571	15967	21500	13243	8837	12900	6377	12000
C.S 7	17400	14500	16571	10768	14500	8931	5960	8700	4300	8093
C.S 8	10800	9000	10286	6684	9000	5543	3699	5400	2669	5023

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 de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo 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; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

Los factores de afectación para el suelo rural serán determinados solo por las siguientes cuatro variables:

- Topografía
- Riego
- Vías de acceso
- Distancia a la cabecera cantonal
- Servicios básicos

Variabes no incluidas en las zonas homogéneas que si tienen un impacto en el precio unitario del suelo. Para determinar el valor del factor de afectación para cada uno de estos variables, primero se dividió el precio unitario de suelo de cada predio investigado por el valor base del suelo por sector homogéneo.

1. TOPOGRAFÍA		
1.00	a	0.96
PLANA		1.0000
PENDIENTE LEVE		0.9850
PENDIENTE MEDIA		0.9700
PENDIENTE FUERTE		0.9600

2. Riego

El valor promedio de suelo es igual al valor base por sector homogéneo para predios sin riego, pero el valor promedio de suelo es 1,1 veces más alto que el valor base por sector homogéneo para predios con riego

2. RIEGO		
1.00	a	0.96
PERMANENTE		1.0000
PARCIAL		0.9870
OCASIONAL		0.9730
NO TIENE		0.9420

3. Vías de acceso

El factor de multiplicación cuando tienen vías pavimentadas y en buen estado es de 1,2 y las vías lastradas, adoquinadas y de verano su factor de multiplicación es de 1,0 por sus medianas tan cercanas.

Se establece, por ende, los siguientes factores de afectación:

3. VIAS DE ACCESO	
1.00 a 0.93	
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9800
TERCER ORDEN	0.9760
HERRADURA	0.9420
FLUVIAL	0.9530
LINEA FERREA	0.9640
NO TIENE	0.9300

4. Distancia de la cabecera cantonal

Esta variable solo tiene un impacto al valor de suelo no incorporado en el valor base del suelo para predios muy cercanos (de 2-4 km) de la cabecera cantonal, y se puede reducir las categorías de distancias a solo dos.

4. DISTANCIA DE LA CABECERA CANTONAL	
2-4 Km.	1.2
MAS DE 4 Km.	1.0
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.9870
CENTRO CANTONAL	0.9760
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.9600

5. SERVICIOS BASICOS	
1.00 a 0.942	
5 indicadores	1.0000
4 indicadores	0.9890
3 indicadores	0.9770
2 indicadores	0.9650
1 indicadores	0.9530
0 indicadores	0.9420

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.

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

reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

- Para el **sector rural** se establece para obtener el valor por hectárea de acuerdo a los factores de afectación de dicho predio y su uso.

$$VIT = S * Vsh * Put * Fa$$

Dónde:

VIT = Valor individual del suelo (\$)

S = Superficie del predio (Ha)

Vsh = Valor base del suelo por sector homogénea (\$ / Pu)

Put = Porcentaje utilizado esta fórmula se estableció ' para obtener el valor por hectárea de acuerdo a los factores de afectación de dicho predio y su uso.

Fa = Factores de afectación (se multiplica cada uno)

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. - 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. 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 0.25 o/oo (CERO PUNTO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 43. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud 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.

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.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Guachapala, a los seis días del mes De diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE FRANCISCO
LUZURIAGA PAIDA**

Ing. José Francisco Luzuriaga Paída
ALCALDE GAD- GUACHAPALA



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ISMAEL
CASTRO**

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

RAZÓN: Ab. Ismael Castro Rojas, Secretario de Concejo del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", CERTIFICO: Que la "**ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN EN VALOR DEL SUELO Y LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA.** Fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en Primer debate en Sesión Extraordinaria de fecha lunes ocho de noviembre de dos mil veintiuno; y, en segundo debate en Sesión Extraordinaria de fecha lunes seis de diciembre de dos mil veintiuno



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ISMAEL
CASTRO**

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO GAD-GUACHAPALA.- En Guachapala, a los 7 días del mes de diciembre de 2021, a las 08H00.- **VISTOS.-** De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", remito tres ejemplares de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN EN VALOR DEL SUELO Y LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA** Al Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paida- Alcalde del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guachapala", para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ISMAEL
CASTRO**

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA.- VISTOS.- A los 8 días del mes de diciembre de 2021 de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322; y, en el artículo 324 del "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", habiendo observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República, **SANCIONÓ** favorablemente la presente Ordenanza y autorizo su publicación, en la Página Web Institucional, en la Gaceta Oficial; y, en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE FRANCISCO
LUZURIAGA PAIDA**

Ing. José Francisco Luzuriaga Paida
ALCALDE GAD- GUACHAPALA

SECRETARÍA DEL CONCEJO GAD- GUACHAPALA.- En Guachapala a los 8 días del mes de diciembre de 2021, a las 10H30 proveyó y firmo **ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN EN VALOR DEL SUELO Y LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA**, El Ingeniero José Francisco Luzuriaga Paida- Alcalde del "Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guachapala"



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ISMAEL
CASTRO**

Ab. Ismael Castro Rojas, Mgs.
SECRETARIO DE CONCEJO

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015- 2031

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones

municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”.

En nuestro país se ha declarado el estado de excepción, emergencia sanitaria y la emergencia grave cantonal, razón por la cual los Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deben orientarse a estas nuevas prioridades y sus consecuencias para precautelar la vida y la salud de las personas como derechos naturales y como un deber primordial del Estado; cuyos recursos deben estar destinados a superar y enfrentar la pandemia.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la emergencia a través de una real Planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la pandemia.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece los deberes primordiales del Estado entre los que se indica: artículo 3, número 5, Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

Que, el artículo 275 de la Constitución establece que: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

Que, el artículo 375 de la Constitución manifiesta 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. (...) 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 artículo 376 de la Constitución establece que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

Que, el artículo 415 de la Constitución señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.”

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, señala que son funciones del gobierno

autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;

Que, el artículo 55 del COOTAD, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”

Que, el literal x) del artículo 57 del COOTAD, determina que, al concejo municipal, le corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el artículo 140 del COOTAD señala que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (.....)”;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta 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 Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución, el Ministerio de Agricultura emitió la resolución en acuerdo ministerial el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus artículos 1,2,3,4,5, proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial: en el artículo 3 señala como requisitos.- “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

La solicitud del cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, será realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito

en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, será dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: “Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa”.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública”.

Que, el Libro I y Título del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas contiene la Planificación del desarrollo, el Ordenamiento territorial y la Política Pública;

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar

por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, en el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el artículo 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos,

las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior.

Que, en el Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Artículo 64, Preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. - En el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá acciones de mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

Que, el Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas en el Art. 49, determina: “Preeminencia de la producción y mano de obra nacionales.- Las entidades, sujetas al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas elaborarán sus programas y proyectos de inversión pública; privilegiando la adquisición de bienes y servicios nacionales que refuercen los encadenamientos productivos de la localidad o zona donde deba ser ejecutado el programa y/o proyecto; la incorporación de mano de obra nacional; la desagregación tecnológica y que ofrezcan las mejores condiciones para la transferencia tecnológica en caso de referirse a bienes o servicios importados. Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: “(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la

accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: “Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”;

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “La facultad 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. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala 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. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, mediante Decreto Ejecutivo N° 1017 con fecha 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República, declara el estado de Excepción por calamidad pública en todo el Territorio Ecuatoriano, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de Pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión

del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldes y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

Que, el Art. 8 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, referido a la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial reza que: “Los Planes de Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: (.....)
c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”.

Que, el Art. 30 del Código Civil, expresa que: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”.

Que, el Presidente de la República emite el Decreto Ejecutivo N° 1017, del 16 de marzo de 2020, en el que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1 reza que: “DECLÁRASE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID – 19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que.....”.

Que, el Art. 3, IBIDEM, referido a: “Suspender el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito y el derecho a la libertad de asociación y reunión.....”.

Que, el Art. 8 del Decreto Ejecutivo 1017, reza que: “Emítase por parte de todas las funciones del Estado y otros organismos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, las resoluciones que se consideren necesarias para que proceda a la suspensión de términos y plazos a las que haya lugar, en procesos judiciales y administrativos; y, de igual forma, en procesos alternativos de solución de conflictos; a fin de precautelar la salud pública, el orden y la seguridad, en el marco de las garantías del debido proceso, ante la presente calamidad doméstica pública”.

Que, el Art. 13 IBIDEM, expresa que: “El Estado de excepción regirá durante sesenta días a partir de la suscripción de este Decreto Ejecutivo.

Que, el Presidente de la República emite el Decreto Ejecutivo N° 1052 del 15 de mayo de 2020, en el que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1 expresa: “RENOVAR el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y número de fallecidos a causa de la COVID – 19 en Ecuador,”.

Que, el Art. 14 IBIDEM reza que: “El estado de excepción regirá durante treinta días a partir de la suscripción de este Decreto Ejecutivo”.

Que, la Declaración de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de 9 de abril de 2020, expresa que el COVID-19 y derechos humanos ante los problemas y desafíos deben ser abordados con perspectiva de derechos humanos y respetando las obligaciones internacionales.

Que, con fecha 22 de marzo del 2018, se expide la ordenanza sustitutiva que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a través de la Dirección de Planificación, ha realizado todos los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar; y que, como producto de la pandemia COVID – 19, se encuentra trabajando en las Estrategias POST PANDEMIA y REACTIVACIÓN ECONÓMICA, para reajustar tanto el PDOT como el PUGS, con el fin de que, una vez terminado, se haga conocer estos instrumentos de planificación a la sociedad civil, para su aprobación.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación mediante Resolución No. 001-2021, con fecha 25 de marzo del 2021, aprobó los procedimientos y avances que tiene el PDOT, y motivó su complementación, por mayoría absoluta.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 57 letra a), 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Expide:

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APROBÓ EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015-2030

Art. 1.- Definición: El Plan de Desarrollo del cantón Montúfar constituye el instrumento director para el desarrollo y el ordenamiento del territorio cantonal, para lo

cual establece las orientaciones de planificación y gestión.

Art. 2.- Contenido: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, contiene: el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión. Determina los lineamientos de política y las intervenciones principales relacionadas con el uso de suelo en el cantón, las áreas de protección ambiental, la infraestructura básica, los equipamientos de uso público, el transporte y vialidad, la vivienda, las áreas históricas patrimoniales, las áreas verdes y recreativas; así como la identificación de proyectos cantonales de carácter estratégico.

Art. 3.- Objetivo: El Plan de Desarrollo tiene como propósito fundamental dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde a la situación de emergencia general en el país y realidades territoriales conforme a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, por lo que se incorporan en el diagnóstico, en la propuesta y en el modelo de gestión las variables de la emergencia, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Regular el uso del suelo, como un conjunto y tipo de actividades que son afectadas por la emergencia mundial y nacional para lo cual se tomará como referencia la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho superficie, frecuencia de uso, tiempo horas/día permanencia/año), capacidad habitacional, número de habitantes/ área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad).

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas.

Art. 4.- Componentes Del Plan De Desarrollo: Los principales instrumentos para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Desarrollo son: La presente ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo; el Sistema de Objetivos y Estrategias; El Modelo Territorial Objetivo, los Programas y Proyectos.

Dichos instrumentos constan en los documentos anexos que forman parte de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Ámbito de Aplicación Del Plan: La presente Ordenanza tiene vigencia en todo el territorio del cantón Montúfar que incluye tanto las áreas urbanas como rurales, conforme lo previsto en el COOTAD. El desarrollo físico, el uso y ocupación de suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en ese Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial y en los demás instrumentos que lo complementan.

Art. 6.- Declaración De Interés Público o Social: Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Montúfar, en concordancia con el Art. 116 del COOTAD. Todas las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de sus componentes o instrumentos principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las autoridades municipales correspondientes.

Art. 7.- Duración.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montúfar, fue elaborado con proyección hasta el año 2031. Como parte del plan de desarrollo y ordenamiento territorial se proyecta un modelo territorial hasta el 2031 y para aportar al cumplimiento de este las metas e indicadores se rigen al período 2020 - 2023.

Art. 8.- Evaluación.- La evaluación del Plan de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial será continua y permanente por parte de todas las entidades de la administración municipal, para el efecto, de manera anual la Dirección de Planificación procesará las observaciones institucionales y/o ciudadanas, relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Sr. Alcalde y el Concejo Municipal para la toma de decisiones correspondientes. Así como proceder a informarán a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Art. 9.- Revisión: El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial será obligatoriamente revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas;

Art. 10.- Revisión De Excepción: Excepcionalmente el Plan podrá ser revisado antes de los plazos previstos en el Art. 10, por las siguientes razones: a- Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones demográficas;

- a) Cuando exista la necesidad de ejecutar macroproyectos que generen impactos sobre el ordenamiento previsto;
- b) Cuando situaciones producidas por fenómenos naturales o antrópicos, alteren las previsiones establecidas en el Plan.
- c) Cuando los cambios en la Normativa Orgánica Nacional lo requieran.

Art. 11.- Componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Incorpórese dentro de los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento

Territorial vigente los siguientes programas y proyectos en el marco de la emergencia COVID19:

COMPONENTE BIOFISICO

- Ampliación, mejoramiento y/o dotación de sistemas de agua potable
- Plantas de tratamiento de aguas residuales y de hospitales.
- Mejoramiento y protección de operadores de recolección de residuos sólidos y celdas hospitalarias.
- Mejoramiento y tratamiento de calidad de aire
- Gestores ambientales.

COMPONENTE ECONOMICO PRODUCTIVO

- Sistema de Control de Comercio Formal, Informal y Mercados
- Ampliación y mejoramiento de mercados.
- Sistema de comercialización en línea y a domicilio.
- Sistema de abastecimiento y transporte de productos al consumidor

COMPONENTE SOCIO CULTURAL

- Sistema de ayuda humanitaria a los grupos vulnerables y movilidad humana.
- Plan de equipamientos
- Sistema de equipamiento para albergues dirigido a personas vulnerables y en condiciones de movilidad humana.
- Red de Centros de aislamiento temporal propuestos por la SNGR
- Ampliación y mejoramiento del sistema cantonal de salud.

COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Cementerios
- Implementar insumos médicos y equipamiento salud
- Patios revisión y retención vehicular

- Vigilancia de espacio público,
- Control de fumigación de vehículos y tránsito

COMPONENTE POLÍTICO INSTITUCIONAL

- Teletrabajo
- Servicios digitales de gestión de trámites o Gobierno Electrónico
- Logística y Equipamientos de Protección.
- Desinfección

Art. 12.- Principios del Plan de Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los principios establecidos en el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

- a) Unidad territorial
- b) Solidaridad
- c) Coordinación y corresponsabilidad
- d) Subsidiariedad
- e) Complementariedad
- f) Equidad interterritorial
- g) Participación ciudadana.
- h) Sustentabilidad del desarrollo
- i) Ajuste a los principios que constan en el artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Art. 13.- Articulación del PDOT con el presupuesto del GAD Municipal de Montúfar y los demás niveles de gobierno. Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar concordancia con el presupuesto del GAD Municipal de Montúfar y los demás niveles de gobierno, conforme lo establece el art. 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme lo establece el artículo 215 del COOTAD.

Art. 14.- Prioridad del Gasto Social. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar a fin de continuar impulsando el buen vivir de la jurisdicción cantonal priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando la debida continuidad a fin de cumplir con las metas y objetivos del plan de ordenamiento territorial del cantón Montúfar y en base a las evaluaciones periódicas que se realicen

DISPOSICION GENERAL UNICA

PRIMERA.- De conformidad con el artículo 10 del Reglamento al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, mediante la presente ordenanza el Concejo Municipal resuelve aprobar la lineación de los objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 -2023, así como las actualizaciones a los proyectos, metas e indicadores y en base a los requerimientos y directrices determinadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de conformidad al ANEXO que se adjunta como documento habilitante que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el periodo de 2014-2019, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montufar, formuló su Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial, que se realizó tomando en consideración lo establecido por la Constitución de la República del Ecuador: el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y lo establecido por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo.

SEGUNDA: Para el período de 2019-2023 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, respecto de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, estos se realizaron tomando en cuenta lo establecido por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo y lo establecido por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Secretaría Técnica de Planificación "Planifica Ecuador".

Dentro de los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, contemplados por el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Art. 42, el Diagnóstico y la Propuesta han sido elaborados y aprobados por el Consejo Cantonal de Planificación,

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados todas las Ordenanzas y Reglamentos de igual o menor jerarquía que se opongá a la presente Ordenanza.

NOTA ACLARATORIA: Los anexos que forman parte del expediente de esta ordenanza, podrán ser revisados en el archivo de la Dirección De Planificación de la entidad municipal.

DISPOSICION FINAL

La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción por parte del señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montufar, y se proceda conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD, para su publicación en el Registro Oficial, sin omisión de solemnidad alguna.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los quince días del mes de abril del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:
**ANDRES
GABRIEL PONCE
LOPEZ**

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR



Firmado electrónicamente por:
**ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES**

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. CERTIFICADO DE DISCUSIÓN; “LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015-2031” Fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias llevadas a efecto los días ocho y quince de abril del año 2021, en primera y segunda instancia respectivamente.

San Gabriel a los quince días del mes de abril del año 2021. Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
**ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES**

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los quince días del mes de abril del 2021, a las 14h00. VISTOS; LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015-2031.”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, para su sanción.- Cúmplase.-



Firmado electrónicamente por:
**ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES**

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. RAZÓN.- Siento como tal que, notifique personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy jueves quince de abril del 2021, a las 14h00 horas.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
**ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES**

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR. San Gabriel a los dieciséis días del mes de abril del 2021, a las 09h00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, Inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” Sanciono la presente: ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015-2031”. Cúmplase y Promúlguese.



Firmado electrónicamente por:
**ANDRES
GABRIEL PONCE
LOPEZ**

Dr. Andrés Ponce López
ALCALDE DEL CANTÓN MONTÚFAR

Proveyó y firmo “LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTÚFAR 2015-2031.” el Dr. Andrés Gabriel Ponce López Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, a los dieciséis días del mes de abril del año 2021.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**ANDERSON
SANTIAGO PONCE
TORRES**

Abg. Anderson Ponce
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DSESCENTRALIZADO DEL CANTÓN QUILANGA

----- 0 -----

*Ordenanza para el Plan de Uso y
Gestión de Suelo, Ordenamiento
Territorial y Ordenamiento
Urbanístico del cantón Quilanga*

Quilanga, 05 de febrero de 2021

ORDENANZA PARA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, DEL CANTÓN QUILANGA

Exposición de Motivos

A partir de la de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los PDOT e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los PUGS; así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los gobiernos municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, los PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural pueden ser revisadas al inicio de cada

administración.

El PUGS es el equivalente al Plan de Ordenamiento Urbano, reemplaza a éste, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluyen la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la LOOTUGS establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho. Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

Dentro de todos los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que han sido aprobados por las administraciones anteriores en ninguna de éstas se ha podido incluir las disposiciones normativas respecto del uso y ocupación del suelo. En general no se ha cumplido hasta la fecha con lo que dispone La Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 del 21 de enero del 2014, respecto de la actualización de las ordenanzas en el marco de las leyes vigentes.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con un instrumento legal que permita al largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo.

Es por ello una obligación de este Concejo Cantonal, formular una nueva Ordenanza para regular el uso y gestión de suelo, con la nueva legislación territorial y urbanística para garantizar una conservación y protección de las áreas naturales y atractivos con potencial turístico de las ciudades y sobre todo del entorno rural. Consolidar los procesos de urbanización, tanto de la cabecera cantonal y las dos cabeceras parroquiales rurales. Proteger las áreas naturales y atractivos con potencial turístico de las ciudades. Dotar del equipamiento e infraestructura necesarios para fines de explotación turística sustentable. Conservar y promover el patrimonio arquitectónico característico de las áreas urbanas de Quilanga, con énfasis en el desarrollo del turismo sustentable.

EL CONCEJO CANTONAL DE QUILANGA**CONSIDERANDO:**

Que, El Artículo 3.- [Deberes del Estado].- de la Constitución de la República, establece que son deberes primordiales del Estado: numeral 5, “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;

Que, El Artículo 241.- [Planificación obligatoria], de la norma ibídem, manifiesta: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, El Artículo 264.- [Competencia exclusiva de los gobiernos municipales], de la norma suprema, establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así: 1. “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”, 2. “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”...;

Que, El Artículo 276.- [Objetivos del régimen de desarrollo], de la Constitución de la República, en el numeral 6 establece: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del estado”;

Que, El Artículo 375.- [Derecho al hábitat y la vivienda], de la norma ibídem, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; 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; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, El Artículo 55.- [Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal], del COOTAD, establece como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la biodiversidad, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

Que, El Artículo 12.- [Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados], del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

Que, El Artículo 1.- [Objeto].- de la LOOTUGS, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural “promueven del desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...”;

Que, El Artículo 7.- [Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad].- de la norma ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las práctica especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección del patrimonio;

Que, El Artículo 15.- [Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial].- de la norma ibídem, dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que, El Artículo 27.- [Plan de uso y gestión de suelo], de la LOOTUGS, dispone que “Además de lo establecido en el Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”

Que, El Artículo 28.- [Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo] y el Artículo 29.- [Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo], de la norma citada, definen de forma general los componentes estructurantes y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Artículo 44.- [Gestión de suelo], de la norma ibídem, define a la gestión de suelo como “...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;

Que, El Artículo 47.- [Instrumentos de gestión del suelo].- de la norma ibídem, define a los instrumentos de gestión de suelo, como "...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal... La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen"

Que, El Artículo 48.- [Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios] y el Artículo 49.- [Unidades de actuación urbanística], de la misma norma, establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamiento territorial y establece a la unidad de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, El Capítulo II.- [Instrumentos de gestión], de la norma ibídem, de la Sección I a la Sección V, establece los instrumentos de gestión para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico, para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, para regular el mercado del suelo, para el financiamiento del desarrollo urbano; y, para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.

Que, En la Sección Segunda: [Reforma a otros cuerpos normativos], Art. 46, de la Ley Orgánica para el ordenamiento de las finanzas públicas, suscrita a los dieciséis días del mes de mayo de del año 2020, dice:" Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: 'Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19' [...]"

Que, El Art. 11 del Reglamento a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente".

Que, Mediante resolución con fecha 08 de diciembre el Consejo de Planificación local validó el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Que, Es necesario que la Municipalidad del cantón Quilanga, cuente con una norma técnica e instrumentos básicos que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 240 de la Constitución de la República y los Artículos: 57, literales a) y d), del COOTAD:

EXPIDE:**LA ORDENANZA PARA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, DEL CANTÓN QUILANGA****TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES PDOT Y PUGS**

Art. 1.- Objetivo de la presente Ordenanza. - La presente Ordenanza tiene como objetivo procurar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Quilanga, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y la distribución de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidas en el PDOT.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del Cantón Quilanga.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES PDOT

Art. 3.- Definición.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de planificación que posibilita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quilanga gestionar de manera concertada y técnica el territorio local.

Art. 4.- Instrumento.- La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga que se aprueba mediante la presente Ordenanza, se encuentra conformado por el componente Diagnóstico, la Propuesta y el Modelo de Gestión con los componentes y anexos que le corresponden a cada uno.

Art. 5. De la Vigencia.- La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga orienta el desarrollo y ordenamiento de este cantón para el período 2019-2023, sin perjuicio de que sea reformado cuando así lo considere necesario el GAD Municipal.

Art. 6.- De la revisión, reforma y modificación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La revisión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se realizará conforme a lo previsto en la Ley y en las Ordenanzas pertinentes.

Procederá su reforma y modificación cuando se presente alguna circunstancia que debidamente justificada obligue a cambiar alguno de sus elementos principales. Las observaciones, reportes, o solicitudes con propuestas de revisión reforma o modificación serán enviados a la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal para su análisis, el contenido de la revisión se pondrá a consideración del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 7.- De las políticas y estrategias.- Las políticas y estrategias trazadas para alcanzar el objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga son:

- a.- Definir niveles de contaminación ambiental y sus alcances dentro del cantón, para buscar la manera de mitigarlos o eliminarlos.
- b.- Identificar las zonas donde el suelo es vulnerable a las amenazas producidas por actividades naturales o antrópicas para disminuir estas amenazas y proteger los suelos.
- c.- Determinar zonas de riesgos naturales y antrópicos en el cantón, de manera que se pueda proteger a la población y el medio ambiente en general de dichos riesgos.
- d.- Identificar la situación actual y calidad del sistema educativo y el de salud, de manera que se pueda elevar la calidad de ambos y entregar un servicio adecuado a la población.
- e.- Definir los principales valores patrimoniales del territorio, así como las principales actividades que lo identifican, para tomarlos como base para el desarrollo del turismo en el cantón.
- f.- Determinar la capacidad de acogida del territorio para definir las principales actividades productivas del cantón y el estado económico actual lo cual permitirá mejorar la economía territorial.
- g.- Identificar el estado actual de los asentamientos existentes en el territorio de manera que se pueda actuar en pos de su mejoramiento.
- h.- Definir las principales afectaciones relativas a las necesidades básicas que presentan los asentamientos existentes para proponer soluciones que mejoren las condiciones básicas de vida de sus habitantes.
- i.- Inventariar los principales medios de transporte en el territorio y definir su calidad y estado actual, de manera que se defina si son suficientes y adecuados, de acuerdo a la Ley de tránsito.
- j.- Definir el estado actual y la calidad de los medios de comunicación del territorio, así como su alcance para poder establecer planes de ampliación de las redes de comunicación en el cantón.
- k.- Definir el estado actual de las funciones del GAD y si se corresponden con los resultados esperados para actuar directamente sobre las debilidades y mejorar las condiciones de las actividades derivadas de estas funciones.
- l.- Identificar las debilidades existentes en el sistema político institucional en relación a la participación ciudadana y reforzar los aspectos que sean necesarios para incrementar y promover dicha participación en las actividades del cantón.

Art. 8.- Unidad Responsable de la Gestión y Ejecución de la actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga será gestionado desde la Unidad de Planificación y Desarrollo municipal.

Art. 9.- Del Presupuesto.- De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Quilanga debe aprobar el presupuesto operativo anual de la municipalidad observando que el mismo obedezca a criterios de distribución equitativa de los recursos y que guarde coherencia con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga.

Art. 10.- De la Comunicación, Promoción y Difusión del PDOT. - La comunicación, promoción y difusión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quilanga se realizará a través de dos procesos para fortalecer la comunicación y difusión tanto del PDOT como de la gestión institucional del GAD cantonal.

Estos procesos son: (i) promoción y difusión del PDOT y (ii) comunicación y difusión de la información del Sistema de Información Local. Ambos procesos integran el plan de comunicación (interno y externo) que implementa el GAD a través de la dependencia de Comunicación Institucional.

CAPÍTULO II: GENERALIDADES PUGS

Art. 11.- Definición.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones, y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en territorio del Cantón Quilanga.

Art. 12.- Vigencia y Revisión.- El PUGS estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 13.- Procedimiento para las Revisiones.- Las observaciones, reportes, o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal para su análisis; el contenido de la revisión se pondrá a consideración del Concejo Municipal para su aprobación.

Art. 14.- Instrumentos Vinculantes.- Las medidas regulatorias, de inversión y de gestión constantes en el PDOT serán vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado; en tanto que, las determinantes urbanísticas contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) serán vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

Art. 15.- Interpretación y Aplicación.- La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS, en los casos no contemplados en este instrumento, ni en los componentes urbanísticos ni estructurante, se sujetará a lo establecido en el Código Orgánico De Organización Territorial, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y demás normativa conexas.

TÍTULO II:

ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

CAPITULO I:

COMPONENTES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**SECCIÓN I:****CONTENIDO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

Art. 16.- Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Es el instrumento de planificación en el que se desarrolla: el componente estructurante, el componente urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo en el territorio cantonal y que forma parte de la presente Ordenanza. Todas las determinaciones urbanísticas incluidas en el PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado, en éstas se incluyen: definición de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos, estándares urbanísticos e instrumentos para la gestión del suelo.

Art. 17.- Componente Estructurante Cantonal.- En concordancia con el Modelo Territorial, Objetivo y los subsistemas de Ordenación del medio físico y de los asentamientos humanos, canales de relación e infraestructuras, se define el suelo urbano y por exclusión el suelo rural del territorio cantonal.

Art. 18.- Componente Urbanístico.- Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y la edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. *(Concordancia Art. 29 de la LOOTUGS)*

Art. 19.- Instrumentos de Planeamiento del Suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1) Polígonos de intervención territorial, 2) Tratamientos y 3) Estándares Urbanísticos. *(Concordancia Art. 40 de la LOOTUGS)*

Art. 20.- Polígonos de Intervención Territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en base a características de homogeneidad morfológica, tipológica, ambiental e histórico – cultural, en los cuales se aplican los tratamientos urbanísticos que corresponden.

Art. 21.- Los Tratamientos Urbanísticos.- Son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en suelo urbano o rural, dentro de los polígonos de intervención definidos. Los tratamientos urbanísticos han sido asignados de acuerdo a lo que establece la ley y en función de sus características geológicas, morfológicas, ambientales y socio económicas.

Art. 22.- Estándares Urbanísticos.- Es el marco normativo, que regula y norma la proyección urbana y arquitectónica (residencial, comercial, industrial, etc.) y de diseño urbano (fraccionamientos, urbanizaciones, sistemas viales, etc.), los procesos constructivos, materiales, y normas técnicas definidas para cada caso con el objetivo de asegurar espacios construidos de calidad y de mitigación de potenciales riesgos.

CAPITULO II:
COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL

SECCIÓN I:
ESTRUCTURA URBANO RURAL

Art. 23.- Clasificación del suelo cantonal. - El territorio cantonal se clasifica en suelo urbano y suelo rural. Para la definición de las áreas urbanas y rurales del cantón no se considera la división política administrativa. Las áreas urbanas son aquellas ocupadas por asentamientos humanos consolidados, que disponen de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, y en donde se realizan actividades predominantemente secundarias y terciarias. Se consideran áreas urbanas en el territorio cantonal: Quilanga, Fundochamba y San Antonio de las Aradas. Por exclusión el suelo restante en el territorio cantonal se considera como suelo rural.

Art. 24.- Delimitación de los Centros Urbanos.- El polígono de delimitación de los centros urbanos se establece a través de las siguientes coordenadas en el Datum WGS84 Z17S y su clasificación es la siguiente:

Quilanga.-

Coordenadas de la delimitación Urbana de Quilanga		
Nro.	POINT_X	POINT_Y
0	677932,47	9525228,96
1	677948,79	9525192,86
2	677974,9	9525183,9
3	677999,76	9525085,43
4	677996,95	9525034,79
5	677864,29	9524948,92
6	677852,84	9525009,09
7	677817,07	9524970,37
8	677786,8	9524915,8
9	677740,02	9524893,02
10	677731,49	9524857,18
11	677691,52	9524802,11
12	677669,57	9524743,99
13	677665,43	9524698,58
14	677622,9	9524563,73
15	677607,02	9524554,13
16	677606,73	9524540,01
17	677586,69	9524489,59

18	677569,94	9524495,52
19	677546,18	9524479,32
20	677519,82	9524501,68
21	677492,79	9524544,94
22	677447,95	9524538,65
23	677409,34	9524542,81
24	677405,22	9524578,03
25	677351,89	9524594,61
26	677336	9524584,91
27	677207,09	9524773,61
28	677188,17	9524834,28
29	677210,6	9524826,92
30	677173,49	9524887,39
31	677190,52	9524946,14
32	677159,38	9524989,12
33	677173,34	9525017,15
34	677135,41	9525023,84
35	677151,79	9525167,15
36	677384,3	9525250,23

Fundochamba.-

Coordenadas de la delimitación Urbana de Fundochamba		
Nro.	POINT_X	POINT_Y
0	677086,28	9521592,18
1	677125,43	9521533,03
2	677121,24	9521455,95
3	677146,97	9521397,43
4	677092,75	9521262,44
5	677058,08	9521201,74
6	677155,9	9521081,79
7	677226,42	9520923,27
8	677257,4	9520900,45
9	677351,73	9520690,99
10	677315,17	9520648,1
11	677229,34	9520589,88
12	677221,77	9520605
13	677143,13	9520646,34
14	677006,88	9520826,27
15	677013,08	9520996,92
16	676842,94	9521274,18
17	676829,54	9521359,33
18	676855,61	9521319,04

19	676847,22	9521375,31
20	676988	9521560,42

San Antonio de las Aradas.-

Coordenadas de la delimitación Urbana de San Antonio de las Aradas		
Id	POINT_X	POINT_Y
0	677840,41	9517646,55
1	677909,76	9517299,52
2	677704,18	9517027,87
3	677680,62	9516864,9
4	677709,95	9516762,66
5	677737,12	9516740,2
6	677702,73	9516693,31
7	677714,59	9516667,28
8	677646,95	9516659,71
9	677625,89	9516649,57
10	677598,44	9516658,5
11	677582,24	9516683,63
12	677539,24	9516690,58
13	677461,52	9516669,74
14	677431,09	9516672,39
15	677425,23	9516704,25
16	677269,22	9516781,18
17	677318,16	9517013,62
18	677493,09	9517096,54
19	677534,07	9517392,77
20	677511,69	9517459,63
21	677673,32	9517672,57

CAPITULO III:**COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO URBANO****SECCIÓN I:****POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO URBANO****Art. 25.- Definición y Clasificación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT).-**

Los PIT son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 26.- Polígonos de Intervención en el Suelo Urbano Consolidado.- En el suelo urbano consolidado se han definido: en Quilanga cinco polígonos, tres polígonos en Fundochamba y tres polígonos en San Antonio de las Aradas.

Art. 27.- Tratamientos en los Polígonos de intervención en el suelo urbano consolidado.- En el suelo urbano consolidado, se aplican los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación. Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial según corresponda.

a) **Tratamiento de Sostenimiento.-** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

b) **Tratamiento de Renovación.-** Se aplica en áreas de suelo urbano en que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de homogeneidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte. *(Concordancia Artículo 4, Numeral 14 de la LOOTUGS)*

Art. 28.- Tratamientos en Suelo Urbano no Consolidado.- El suelo urbano no consolidado es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Los tratamientos permitidos para el suelo urbano no consolidado son: mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.

a) **Tratamiento de Mejoramiento Integral.-** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, los servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de reordenamiento físico espacial, regularización predial o urbanización.

b) **Tratamiento de Consolidación.-** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.

- c) **Tratamiento de Desarrollo.-** Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios, y equipamientos públicos necesarios. (Concordancia Artículo 4, Numeral 14 de la LOOTUGS)

SECCION II:

SUBCLASIFICACION DEL SUELO URBANO

Art. 29.- Suelo Urbano.- La zona urbana del cantón Quilanga posee un área de 95,57 Ha. y se identifican 5 tipos polígonos de intervención territorial, los cuales fueron establecidos en base de sus características homogéneas del suelo.

Art. 30.- Subclasificación del Suelo Urbano.- El suelo urbano del cantón Quilanga, se subdivide en:

1. Suelo urbano consolidado.
2. Suelo urbano no consolidado.
3. Suelo de protección.

PARROQUIA	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	NOMECLATURA	ÁREA (Ha)
Quilanga	URBANO	Consolidado	Consolidado	PITQ1	7.20
		No Consolidado	No Consolidado	PITQ2	17.62
				PITQ3	9.79
				PITQ4	1.75
		Protección	Protección	PITQ5	4.49
Fundochamba	URBANO	Consolidado	Consolidado	PITF1	2.46
		No Consolidado	No Consolidado	PITF2	7.99
				PITF3	10.57
San Antonio de las Aradas	URBANO	Consolidado	Consolidado	PITS1	3.97
		No Consolidado	No Consolidado	PITS2	9.99
				PITS3	19.74
TOTAL					95.57

Art. 31.- Suelo Urbano Consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructura necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por edificación. (Art. 18 de la LOOTUGS)

Art. 32.- Suelo Urbano parroquia Quilanga.- La zona urbana de la parroquia Quilanga posee un área de 40,84 Ha. y se identifican 5 polígonos de intervención territorial, los cuales fueron establecidos en base de sus características homogéneas del suelo.

PITQ1.- Corresponde a la zona céntrica del área urbana de la parroquia Quilanga, aquella que posee una mayor consolidación, aquí se concentra la mayor cantidad de edificaciones y predios con acceso a los servicios públicos de soporte; el nivel de ocupación del suelo es mayor que el resto de la urbe y posee una superficie de 7,20 Ha.

a) Suelo Urbano No Consolidado.- Es el suelo que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. (*Art. 18 de la LOOTUGS*)

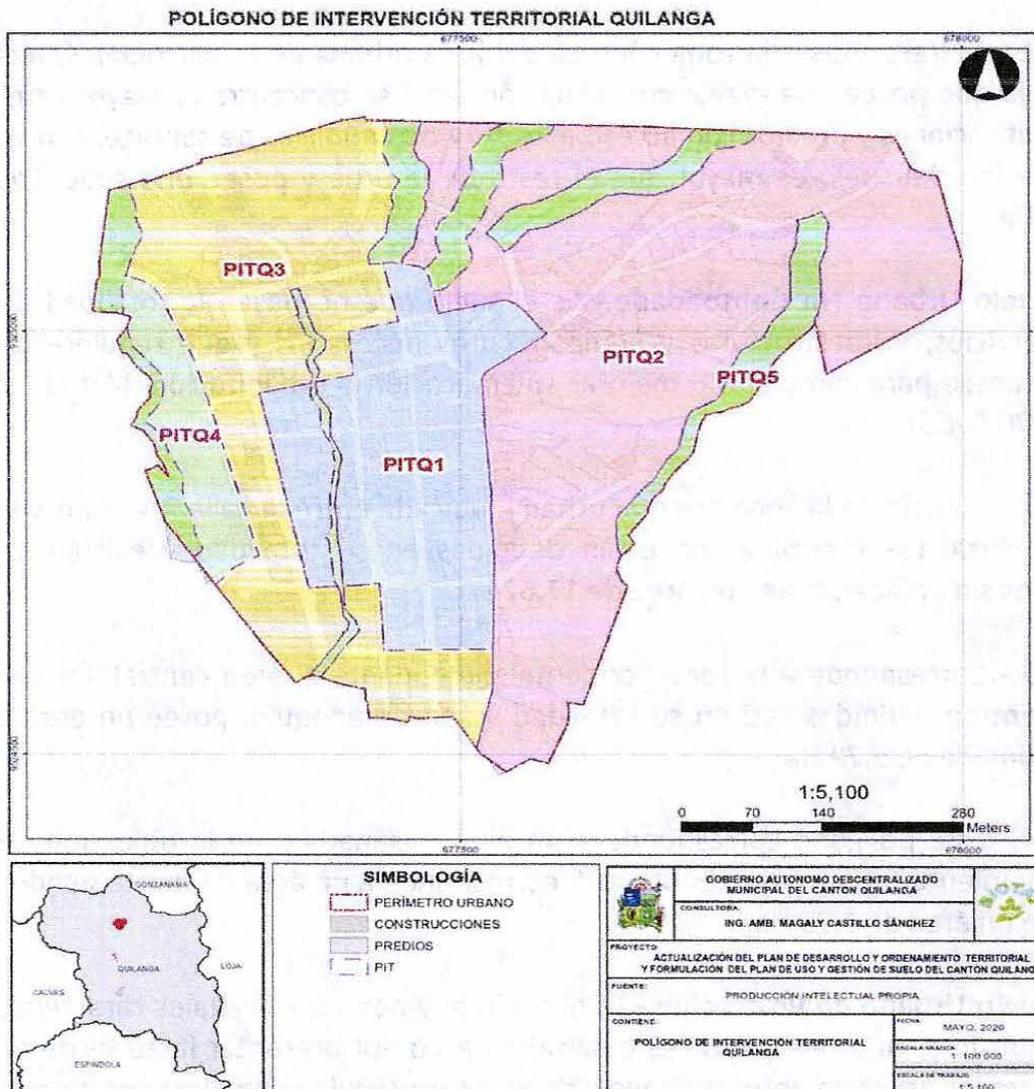
PITQ2.- Constituye la zona oriental urbana, ubicada entre la calle Prededur y la vía a Amaluza. Las manzanas no están definidas en su totalidad y existen varios predios sin edificar. Posee un área de 17,62 Ha.

PITQ3.- Corresponde a la zona occidental circundante al área central, las vías se encuentran definidas casi en su totalidad y son de adoquín, posee un área total aproximada de 9,79 Ha.

PITQ4.- Este polígono corresponde a un área destinada para la ubicación de un equipamiento turístico tipo boulevard, corresponde a un área de fuerte pendiente; posee un área de 1,75 Ha.

b) Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. (*Art. 18 de la LOOTUGS*)

PITQ5.- Estos espacios que constituyen un solo polígono de intervención territorial, se ubican en cada una de las quebradas existentes en la ciudad, los mismos suman un área de 4,49 Ha.



Elaboración: Equipo Consultor 2020

Art. 33.- Zona Urbana de Fundochamba.- Dentro de la zona urbana de Fundochamba se establece:

a) Suelo Urbano Consolidado

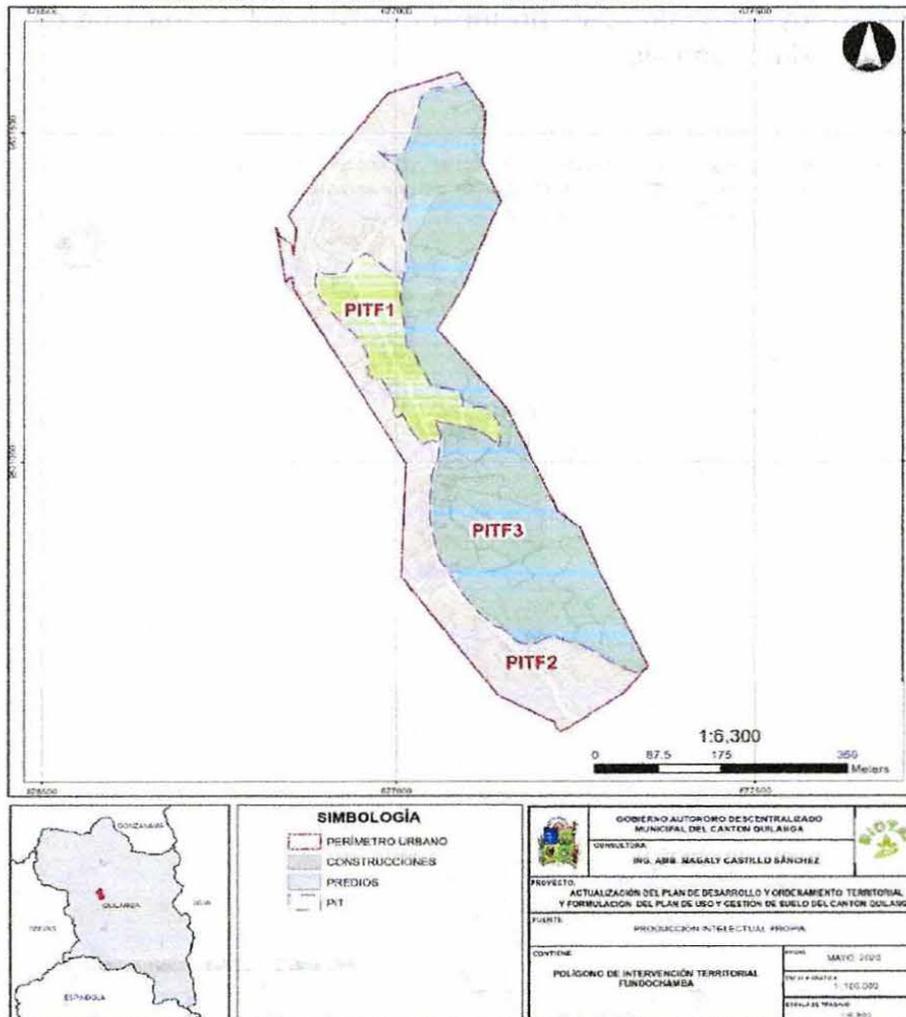
PITF1.- Este polígono de intervención constituye el área céntrica de la ciudad, en donde las vías están definidas y son de adoquín, y posee un nivel de consolidación mayor al resto de la ciudad. Existen aún predios sin edificar, y aquí se ubican los pocos equipamientos existentes en la urbe.

b) Suelo Urbano no Consolidado

PITF2.- Este polígono constituye el área occidental de la ciudad y se caracteriza por no tener vías definidas y un nivel de consolidación muy bajo, además posee un promedio de superficie de sus lotes de 914 m².

PITF3.- Corresponde al área oriental de la ciudad, y se caracteriza por ser una zona con una consolidación casi nula, en donde se esperaría que la ciudad crezca en el futuro, posee lotes con un promedio de superficie de 1988 m².

Ilustración 69: Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de Fundochamba
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL FUNDOCHAMBA



Elaboración: Equipo Consultor 2020

Art. 34.- Zona Urbana de San Antonio de las Aradas.- Dentro de la Zona Urbana de San Antonio de las Aradas se establece:

a) Suelo Urbano Consolidado

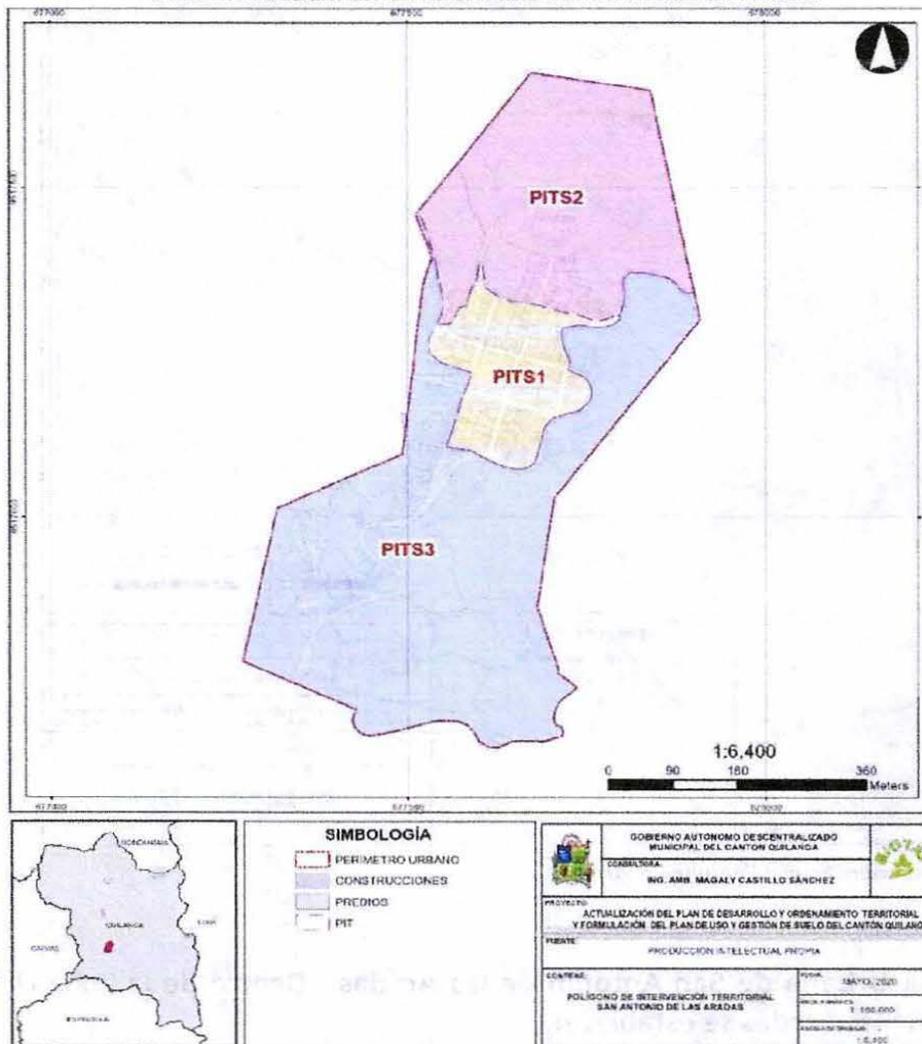
PITS1.- Corresponde al área central de la parroquia, la cual posee un mayor grado de consolidación, aquí se desarrollan algunos equipamientos como el parque central, la Junta Parroquial, iglesia, pequeños comercios, entre los más importantes. Las calles están definidas y son de adoquín y lastre.

b) Suelo Urbano no Consolidado

PITS2.- Corresponde al área alta de la ciudad y se ubica hacia el norte de la misma, se caracteriza por las fuertes pendientes y aquí se ubica la Unidad Educativa Miguel Antoliano Salinas Jaramillo.

PITS3.- Corresponde al área sur de la ciudad, se caracteriza por tener un nivel de consolidación muy bajo con lotes promedio de 900 m², la mayoría de los cuales aún no poseen edificación alguna.

Ilustración 70: Polígonos de Intervención Territorial Urbanos de San Antonio de las Aradas
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SAN ANTONIO DE LAS ARADAS



Elaboración: Equipo Consultor 2020

SECCIÓN III: **PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES**

Art. 35.- Planes Urbanísticos complementarios. - Son aquellos destinados a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Son planes complementarios los planes maestros sectoriales, los

parciales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente urbanístico y estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo. *(Concordancia Artículo 31 de la LOOTUGS)*

Se consideran como planes urbanísticos complementarios los siguientes:

1. Planes Maestros Sectoriales;

1.1 Plan de Movilidad Humana;

1.1.1 Proyección de calle 10 de agosto hasta vía a Amaluza.

1.1.2 Proyección de calle Atahualpa hasta vía a Amaluza.

1.1.3 Proyección de vía que conecte la calle Jaime Roldós con la Avenida Loja.

2. Planes Parciales;

2.1 Plan parcial de conservación patrimonial arquitectónica de los tres centros urbanos de Quilanga.

2.2 Planes parciales para los barrios rurales: Anganuma, La Libertad, Galápagos, Tuburo, San Juanillo, Monte Grande, Saraque, Santa Rosa, Las Cuadras, Yurarumi, El Subo y Valdivia.

3. Planes Especiales;

3.1 Yacimientos arqueológicos, con la finalidad de restaurar, proteger, preservar, y explotar turísticamente de manera sostenible dichas áreas.

3.2 Asentamientos en zonas de riesgo.

3.3 Áreas de concesión minera en bosques protegidos.

Art. 36.- Planes Parciales. - Los Planes Parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y de expansión urbana.

Art. 37.- Formulación de los Planes Parciales.- Los planes parciales definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán ser desarrollados de acuerdo a las determinaciones establecidas: uso de suelo, características de ocupación, edificabilidad, diseño urbano, diseño de los sistemas de soporte a nivel de ingenierías definitivas, cronograma de ejecución de obras y presupuesto aproximado de la inversión, durante el periodo de vigencia del plan.

Art. 38.- Aprobación de los Planes Parciales.- Una vez formulados los planes parciales, éstos deberán ser aprobados por el cabildo previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal. En las áreas donde se ha definido la formulación de un Plan Parcial, los funcionarios municipales competentes no podrán emitir permisos de construcción o aprobar fraccionamientos hasta que dichos planes hayan sido aprobados *(Concordancia Artículo 32 de la LOOTUGS)*

Art. 39.- Ámbito de aplicación de los Planes Parciales.- Los planes parciales deberán ser formulados en los sectores definidos en el PUGS y obligatoriamente en el suelo

rural de expansión urbana; así como en la regularización de los asentamientos de hecho identificados en el PUGS. Su desarrollo se realizará luego que estos polígonos considerados como suelo rural de expansión urbana dispongan de la certificación respectiva de la Autoridad Agraria Nacional y hayan sido incorporados al suelo urbano. *(Concordancia Artículo 34 de la LOOTUGS)*

Art. 40.- Afectaciones en los Planes Parciales.- Las áreas donde se desarrollen planes parciales considerarán las afectaciones por el dominio hídrico público, incluyendo franjas de protección de 15 metros y de 30 metros medidos desde el borde superior de la quebrada o río respectivamente. El ancho de dichas franjas se considerará provisional en tanto se cuente con estudios hidrológicos de los afluentes. Considerarán además las afectaciones por derecho de vía o del servicio de tránsito de redes de transmisión eléctrica. En el caso de las vías interestatales como el Paso Lateral, se considerará un retiro de 25 metros medidos desde el eje de la vía para el cerramiento a partir del cual se mantendrá un retiro de 5 metros para el paramento de construcción o línea de fábrica.

Art. 41.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras o equipamientos públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y los beneficios.

Las UAU determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través del reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello el PUGS o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de las UAU y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley. *(Concordancia Artículo 49 de la LOOTUGS)*

SECCIÓN IV:

SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 42.- Subdivisiones o Fraccionamientos.- La municipalidad en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado. *(Concordancia Artículo 470 del COOTAD)*

Los fraccionamientos deberán ajustarse a la normativa urbanística establecida en el PUGS. En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se deberá considerar obligatoriamente las directrices viales determinadas por la Dirección de Planificación y Desarrollo municipal o definidas en los planes parciales.

Art. 43.- Prohibición de Fraccionamiento.- Queda prohibido el fraccionamiento o subdivisión de predios en urbanizaciones aprobadas, no así la reestructuración predial ni la integración parcelaria, con fines de regularización morfológica.

Art. 44.- Prohibición de Cambio de Uso de Suelo en Áreas Verdes.- En las áreas consolidadas, las áreas verdes entregadas al municipio no podrán ser cambiadas de categoría de uso de suelo, son imprescriptibles, intransferibles e inembargables, salvo el caso de la construcción de equipamientos por parte de instituciones públicas en concordancia con lo que se establezca en la normativa municipal, para lo cual la institución beneficiada compensará el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por la municipalidad de Quilanga. *(Concordancia Artículo 424 del COOTAD).*

Art. 45.- Dominio Hídrico Público.- En los proyectos de fraccionamiento o urbanización se determinará con exactitud los límites del dominio hídrico público, mismas que deberán ser comprobadas por la Dirección de Planificación y Desarrollo municipal, así como las franjas de terreno de las urbanizaciones aprobadas después del 2 de septiembre de 2010 que limiten con ríos, quebradas o lagunas, para recuperar de ser el caso la cesión de suelo obligatoria bajo las siguientes consideraciones:

- a) En los ríos, treinta metros a cada lado, medidas desde la parte superior del talud de la actual orilla del río.
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidas desde el borde superior de la actual orilla,
- c) Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde el borde superior del talud de la actual orilla. *(Concordancia - Dominio hídrico público artículo 10 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua. (Artículo 430 del COOTAD)*

Art. 46.- Obligatoriedad de Soterramiento de Redes.- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad regulatoria correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la entidad reguladora o su delegado. *(Este inciso - Concordancia Artículo 466.1 del COOTAD)*

Art 47.- Proyectos Eléctricos Rurales y Urbano Marginales.- El soterramiento de redes, a que hace referencia el artículo anterior, no se aplicarán para los proyectos urbanos marginales y rurales considerados dentro del programa FERUM o aquellos de

similares características. *(Concordancia Artículo 7 del Acuerdo Ministerial 211 Ministerio de Electricidad y Recursos Renovables, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 51 del 5 de agosto de 2013)*

Art. 48.- Cesión de Suelo por Concepto de Áreas Verdes.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. *(Concordancia Art. 424 COOTAD)*

Art. 49.- Uso de Suelo para Vivienda de Interés Social en Urbanizaciones.- Todos los proyectos de urbanización para uso residencial, deberán destinar el 10% del área útil urbanizable a vivienda de interés social. *(Concordancia Art. 87 LOOTUGS)*

Art. 50.- Compensación en Dinero por Áreas Verdes y Comunitarias.- Cuando los predios a fraccionarse o urbanizarse tengan una superficie menor a los tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²), el promotor o propietario compensará en dinero según el avalúo catastral el porcentaje indicado en el artículo 48 de la presente ordenanza. Si el área verde y comunal de un predio a fraccionarse o urbanizarse presenta condiciones de integración con otra área de sus mismas características, de tal modo que se conforme un área más funcional el Municipio optará por esta alternativa. *(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)*

Art. 51.- Fondo Para la Adquisición de Áreas Verdes, Equipamiento Comunitario y su Mejoramiento.- Con los valores recaudados por la compensación en dinero por concepto de áreas verdes y comunales, de los predios que sean fraccionados o urbanizados y cuya superficie sea menor a tres mil metros cuadrados (3.000,00 m²) serán depositados en un fondo que servirá exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y su mejoramiento. *(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)*

Art. 52.- Determinación del Dominio Hídrico Público.- Los predios, fraccionamientos o urbanizaciones que colinden o sean atravesadas por quebradas, ríos o lagunas naturales, deberán determinar en forma exacta los límites del dominio hídrico público. El área del dominio hídrico público no podrá ser entregada en calidad de áreas verdes ni comunal. *(Concordancia Artículo 424 del COOTAD)*

Art. 53.- Conjuntos Habitacionales.- Los conjuntos habitacionales son terrenos ubicados en área de suelo urbanizable, en donde se ha asignado el uso de suelo vivienda y en las cuales se construirá dos o más edificaciones destinadas exclusivamente a este uso, dentro de un único proceso constructivo o por etapas debidamente aprobadas por la Municipalidad.

Art. 54.- Tipos de Conjuntos Habitacionales.- Los conjuntos habitacionales podrán ser de interés general o interés social y promovidos tanto por el sector público como por el privado. Los conjuntos habitacionales que contemplen procesos de urbanización; esto es: apertura de vías, dotación de equipamientos y áreas verdes e infraestructura, estarán a lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ordenanza en cuanto a las cesiones obligatorias del suelo.

Art. 55.- Régimen de Propiedad Horizontal en Conjuntos Habitacionales.- Los conjuntos habitacionales, cuyo desarrollo no contemple un proceso de urbanización; podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando éste sea motivado según lo determina la ley que rige la materia. Aún bajo este régimen deberá respetarse el área de lote mínimo; así como, el indicador de área de suelo por unidad de vivienda, tanto en desarrollo horizontal como vertical. *(Concordancia Artículo 485 del COOTAD)*

Art. 56.- Conjuntos de Vivienda de Interés Social.- Son los conjuntos habitacionales destinados a la vivienda destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, Afroecuatorianos y montubios. *(Concordancia Artículo 85 de la LOOTUGS)*

Los conjuntos habitacionales para ser calificados con tales, deberán cumplir con los requisitos y disposiciones constantes dentro del programa habitacional del Gobierno Central, todo proyecto de Vivienda de Interés Social, para que sea validado por el MIDUVI.

Art. 57.- Asociaciones de Vivienda de Interés Social.- El GADM Quilanga en apoyo a instituciones públicas, privadas y organizaciones jurídicamente constituidas, que requieran emprender en proyectos de urbanizaciones o conjuntos de vivienda de interés social les facilitará el apoyo a través de cada una de las Jefaturas Municipales. Estas organizaciones deberán estar jurídicamente constituidas con cinco años de anterioridad y conformadas con un número no menor a treinta socios que demuestren no poseer inmuebles dentro del cantón Quilanga. En los procedimientos de calificación y validación de tipologías se estará a lo dispuesto por el MIDUVI en los Acuerdos 003-19 y 004-19.

Art. 58.- Responsabilidad de Cumplimiento de Procesos para Declaratoria de Vivienda de Interés Social por parte del GADM de Quilanga.- La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, corresponderá a las máximas autoridades, que en caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentando en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación. *(Concordancia Artículo 34 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y Acuerdo N° 003-19 MIDUVI).*

Art. 59.- Validación de Tipologías de Vivienda de Interés Social y Plan Masa.- La validación de la tipología de vivienda y Plan Masa por parte del ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, en ningún momento sustituirá permisos, aprobaciones

o autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción. *(Concordancia segundo inciso Artículo 7 del Acuerdo N° 004-19 MIDUVI)*

Art. 60.- Normativa para Conjuntos Habitacionales de Interés Social.- Los proyectos de conjuntos habitacionales de interés social deberán respetar la normativa establecida en cuanto a las características de ocupación: lote mínimo, densidades, alturas de edificación y tipo de implantación determinadas en el componente urbanístico que es parte constitutiva de la presente ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 61.- Área Mínima en Conjuntos Habitacionales de Interés Social.- Para suelos urbanos destinados a vivienda de interés social, el lote mínimo será de 90 m² y lote máximo de 110 m², con un frente mínimo de 6 metros, y una altura máxima de 2 pisos. O las determinaciones que establezca el MIDUVI y que deban ser respetadas por el GAD cantonal.

Art. 62.- Localización de los programas de vivienda de interés social.- Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o privado, podrán emplazarse únicamente en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, estos son:

- PITQ2 en el caso de Quilanga,
- PITF3 en el caso de Fundochamba, y
- PITS3 en el caso de San Antonio de las Aradas.

SECCIÓN V:

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Art. 63.- Uso de Suelo.- El uso de suelo es la actividad principal que puede desarrollarse en una edificación o en un predio. Para el efecto dentro del PUGS se identifica como uso dominante y mayoritario dentro del cantón Quilanga el siguiente:

- Residencial
- Producción de Servicios Personales
- Intercambio
- Equipamiento Comunal
- Producción de Bienes
- Producción de Servicios Generales
- Gestión
- Usos No Urbanos y Especiales
- Industrial
- Aprovechamiento de recursos naturales
- Preservación Patrimonial
- Protección Ambiental

1.- Uso Específico.- El uso específico es aquel que detalla y particulariza las disposiciones del uso general en un determinado predio, conforme las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Los usos específicos se clasifican en:

- a) **Uso principal,** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona; aquel que comprende las actividades aptas de acuerdo a las particularidades de una zona específica del territorio urbano o rural.
- b) **Uso complementario,** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica; corresponde a aquellas actividades compatibles y complementarias al uso principal.
- c) **Uso restringido,** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Tabla 64: Subclasificación del Uso de Suelo de Comercio

USO	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTO
Comercio barrial	Comercio básico	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras.
		Kioscos, cafeterías, restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
	Servicios Personales	Venta de muebles, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas administrativas	Oficinas privadas y públicas individuales
	Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes, posadas y similares
Comercio Sectorial	Comercios especializados	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, Instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta en botella cerrada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrieras y espejos, Internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
		Artesanías
	Servicios varios	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales, alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.

	Servicios especiales	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión.
	Comercios de menor escala	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico), almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio temporal	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Alojamiento	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centros de juego	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong bingos, salas de bolos.
Comercio Zonal	Centros de diversión especial	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, discotecas, salas de proyección para adultos.
	Centros de diversión	Cafés concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.
	Almacenes y bodegas	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles no perecibles.
Comercio de ciudad	Comercio restringido	Moteles, prostíbulos, espectáculos en vivo para adultos.

Tabla 64: Subclasificación del Uso de Suelo de Equipamiento Urbano

USO	TIPOLOGIA	ESTABLECIMIENTO
Educación	Barrial	Preescolar, escolar nivel básico
	Sectorial	Colegios secundarios, unidades educativas nivel básico bachillerato
	Zonal	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
		Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, Jardín Botánico, miradores observatorios, puntos de información.
	Ciudad	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
Cultural	Barrial	Casas comunales
	Sectorial	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones- teatros.
	Zonal	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios.
	Ciudad	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios.
Salud	Barrial	Subcentros de Salud.
	Sectorial	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de

		consulta. Centros de rehabilitación.
	Zonal	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
	Ciudad o región	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
Bienestar Social	Barrial	Centros Infantiles, casas cuna guarderías.
	Sectorial	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos centros de reposo, orfanatos.
	Zonal	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
	Ciudad	Centros de protección de menores.
Recreación y deporte	Barrial	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería, arborización.
	Sectorial	Parque sectorial, jardinería y arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.
	Zonal	Estadios, canchas de futbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centro de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas de capacidad), jardinería arborización.
	Ciudad	Parque zonal. Centros recreativos y/o deportivos públicos y privados.
		Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre
		Estadios, polideportivos coliseos de más de 2500 personas.
Culto y Afines	Barrial	Capillas centros de culto religioso hasta 200 puestos.
	Sectorial	Templos, iglesias hasta 500 puestos
	Ciudad	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.
Seguridad	Barrial	Unidad de Policía Comunitaria, UPC Unidad de control del medio ambiente
	Sectorial	Estación de Bomberos
	Zonal	Cuartel de Policía
	Ciudad	Instalaciones militares, cuarteles.
Gestión	Sectorial	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correo teléfonos.
	Zonal	Administraciones zonales.
	Ciudad	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas locales, distritales.
Servicios funerarios	Sectorial	Funerarias: venta de ataúdes salas de velaciones sin crematoria.
	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematoria y columbarios, adscritos al cementerio.
	Ciudad	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
Movilidad y Transporte	Barrial	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados o motorizados.
	Sectorial	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
	Zonal	Terminales locales.
	Ciudad	Terminales de buses interprovinciales y de carga.
	Barrial	Baterías sanitarias, lavanderías públicas.
	Sectorial	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radio comunicación.

Infraestructura	Zonal	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión recepción de telecomunicaciones.
	Ciudad	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
Especial	Zonal	Depósitos de desechos industriales.
	Ciudad	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos similares.

Tabla 65: Subclasificación del Uso de Suelo Industrial

TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTO
Bajo impacto (I1)	Manufacturas: Confitos, mermeladas, salsas, pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería.
	Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros), armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria panificadora, fideos afines.
Mediano impacto (I2)	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías, lámparas, ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute cáñamo. Hielo seco dióxido de carbono o natural.
	Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales
	Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares, aserraderos. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones). Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas y otros revestimientos.
	Losetas de recubrimiento, grafito o productos de grafito, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, gulas), editoriales e industrias conexas. Fabricación de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, balsas, cajas, envases, etc.). Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción de instrumentos y suministros de cirugía general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos.
	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria), fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación a reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados,

<p>Alto impacto (13)</p>	<p>acabados con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubas), jabones y detergentes (fabricación), linóleum, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y distribución de energía eléctrica (centrales termo eléctricas). Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, planteles avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrilleras.</p>
<p>Alto riesgo (14)</p>	<p>Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos. Fabricación de abonos y plaguicidas, Fabricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícrico (Trinitrofenol), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p>

Art. 64.- Ocupación del Suelo.- La ocupación del suelo es la relación entre el área construida en planta baja y el área total del predio, se expresa en porcentaje. El límite máximo de ocupación del suelo está determinado para cada PIT dentro del PUGS.

Art. 65.- Edificabilidad o Utilización del Suelo.- La edificabilidad o utilización del suelo es la relación entre el área total construida y el área del predio. Se expresa en porcentaje y en número de pisos. Se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida por el Gobierno Autónomo Municipal y regulada mediante la asignación de edificabilidad básica y edificabilidad máxima, establecida para cada PIT.

Art. 66.- Edificabilidad Básica.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Municipal que no requiere de una contraprestación onerosa por parte del propietario del suelo. *(Concordancia Artículo 26 de la LOOTUGS)*

Art. 67.- Edificabilidad Máxima.- Es el aprovechamiento superior que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a cambio de una contraprestación onerosa en las áreas definidas en el PUGS, consideradas como ejes de promoción inmediata y en las cuales se aplicará el instrumento de la concesión onerosa de derechos, misma que debe ser normada mediante Ordenanza.

Art. 68.- Retiros en las Edificaciones.- Los retiros de las edificaciones, se sujetarán a las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo según el Polígono de Intervención Territorial que corresponda. Los retiros podrán ser frontales, laterales y posteriores. El retiro posterior será obligatorio para todas las edificaciones. En las edificaciones que se destine la totalidad de la planta baja al uso de suelo comercio o servicios podrán adosarse a la medianera posterior solo en planta baja, respetando el retiro posterior en los pisos superiores.

Queda prohibida la ocupación del espacio de retiro frontal de las edificaciones. Estas deberán permanecer libres, su ocupación como área de garaje solo será permitida en el caso en que el uso de la edificación sea vivienda unifamiliar o bifamiliar y hasta un 50% del área total del retiro. En el caso de vivienda de interés social, el uso del retiro frontal como área de estacionamiento se permitirá en forma total, siempre y cuando se reserve el espacio de un metro como acceso peatonal y se utilice adoquín ecológico u otra forma alternativa que incluya grama o césped con el fin de lograr la permeabilidad del suelo.

Los edificios cuyo uso sea vivienda multifamiliar, bajo cualquier régimen de propiedad, no podrán ocupar el retiro como área de estacionamiento debiendo destinar el subsuelo o la planta baja para el efecto. En este caso el retiro frontal quedará completamente libre manteniendo el 50% del área como espacio verde permeable.

Queda prohibido el uso u ocupación del área bajo el retiro frontal, salvo el caso en que la pendiente del terreno sea negativa y su uso sea necesario.

Las rampas de acceso a las áreas de parqueo en edificios o viviendas de cualquier tipología, deberán iniciar en el plano del paramento de fachada, es decir dejando libre el retiro, cumpliendo además con la pendiente y radio de giro establecida.

SECCION VI **SUELO URBANO DE PROTECCIÓN**

Art. 69.- Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano donde, por sus características especiales morfológicas, ambientales, paisajísticas o por considerarse áreas de riesgo para los asentamientos humanos, se limita la ocupación del suelo y la edificación. Se ha considerado como suelo de protección:

- a) Cuando la morfología del suelo presenta pendientes superiores al 30 %;
- b) Las áreas de protección de márgenes de quebradas y ríos en consideración del dominio público hídrico; y,
- c) Las áreas con riesgo de inundación.

Se encuentra definido en el PITQ5.- Estos espacios que constituyen un solo polígono de intervención territorial, se ubican en cada una de las quebradas existentes en la ciudad, los mismos suman un área de 4,49 Ha. (*Concordancia Artículo 18 num.3 del la LOOTUGS*)

- 1) Usos de Suelo en Suelo Urbano de Protección.-** En los polígonos considerados como suelo urbano de protección se permite usos de suelo vinculados a actividades agrarias, áreas de recreación y excepcionalmente vivienda cuando se considere área de protección morfológica, de acuerdo a las determinantes urbanísticas establecidas en el PUGS.

- 2) **Ocupación de Suelo en Suelo Urbano de Protección.-** Se establece la prohibición de ocupar el suelo urbano de protección con edificaciones de cualquier tipo, salvo el caso del suelo de protección por aspectos morfológicos donde se establece una ocupación máxima del 5% del área total del predio con un límite de 125 metros cuadrados de construcción, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo. El tipo de implantación es aislada.
- 3) **Edificabilidad en Suelo Urbano de Protección.-** Se establece la prohibición de edificar en suelo urbano de protección, con excepción del suelo de protección por aspectos morfológicos donde la edificabilidad general y máxima es de un piso, como apoyo a las actividades permitidas en este suelo.
- 4) **Desafectación del Suelo de Protección.-** Los PIT definidos como suelo de protección por riesgo a las inundaciones, podrán ser desafectados cuando los estudios hidrológicos de los afluentes determinen con precisión las áreas de riesgo o en su defecto se hayan construido obras de mitigación que eliminen el riesgo a la integridad de bienes y personas.

SECCIÓN VII **PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 70.- De la Propiedad Horizontal.- Podrán declararse bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en suelo urbano o rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general, o bajo la normativa emitida mediante Ordenanza. *(Concordancia Artículo 485 del COOTAD)*

SECCIÓN VIII: **DE LA CABIDA MÍNIMA, FAJAS DE TERRENO, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES**

Art. 71.- Cabida Mínima y Fajas de Terreno. Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes o fajas de terreno. *(Concordancia Artículo 481 del COOTAD)*

Art. 72.- Lotes Municipales.- Por lotes municipales se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por el GAD Municipal de Quilanga, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda. *(Concordancia Artículo 481 del COOTAD)*

Art. 73.- Fajas de Terreno Municipales.- Por fajas de terreno municipales se entienden aquellas porciones de terreno residuales resultantes de la planificación urbanística, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. *(Concordancia Artículo 481 del COOTAD)*

Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Las fajas de terreno municipal, deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al patrimonio municipal e inscrito en el Registro de la Propiedad; para lo cual la Dirección de Planificación y Desarrollo municipal realizará su identificación y comunicará a la Secretaría General para su tramitología. *(Concordancia Artículo 481 del COOTAD)*

Art. 74.- Bienes Mostrencos.- Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el Municipio de Quilanga mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. *(Concordancia Artículo 481 del COOTAD)*

Art. 75.- Excedentes o Diferencia en Terrenos de Propiedad Privada.- Por excedentes o diferencias de terrenos en propiedad privada, se entiende aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. *(Concordancia Artículo 481.1 del COOTAD)*

CAPITULO IV:

COMPONENTE URBANÍSTICO EN SUELO RURAL

SECCIÓN I:

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 76.- Subclasificación del Suelo Rural.- El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de producción, suelo rural para aprovechamiento extractivo, suelo rural de protección y suelo rural de expansión urbana.

Art. 77.- Suelo Rural de Producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. *(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)*

Art. 78.- Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo.- Este suelo está constituido por todas aquellas concesiones mineras otorgadas por la autoridad minera nacional, y que están ubicadas dentro de los límites del cantón Quilanga, todas estas áreas se regularán conforme la Ley de Minería y el Reglamento Ambiental de Actividades Mineras emitido por el Ministerio del Ambiente, en Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS, Todas estas concesiones mineras suman un total de 2519,35 Ha, que representan el 10,64 % del territorio cantonal.

Art. 79.- Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.- De conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la ley, corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras de su circunscripción. *(Concordancia Artículo 55. Lit. L, Artículo 141 del COOTAD) (Concordancia Artículo 264 de la CRE).* Se requiere establecer la normativa emitida mediante Ordenanza.

Art. 80.- 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. 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la LOOTUGS.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía. *(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)*

Art. 81.- Suelo Rural de Protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable. *(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)*

Art. 82.- Asentamientos Rurales.- En la zona rural del cantón Quilanga se identifican un total aproximado de 45 asentamientos rurales, de los cuales, la gran mayoría corresponden a asentamientos dispersos, y en algunos casos muestran un cierto grado de consolidación.

El tratamiento de estos asentamientos consistirá en implementar los tratamientos urbanísticos específicos necesarios previo estudio urbano que lo determine, estableciendo su respectivo perímetro urbano en área rural. Dentro de estos asentamientos con características de trazado se encuentran: Anganuma, La Libertad, Galápagos, Tuburo, San Juanillo, Monte Grande, Saraque, Santa Rosa, Las Cuadras, Yurarumi, El Subo y Valdivia.

SECCIÓN II:

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL EN SUELO RURAL

Art. 83.- Polígonos de Intervención Territorial en el Suelo Rural.- los polígonos de intervención territorial en el suelo rural se clasifican en:

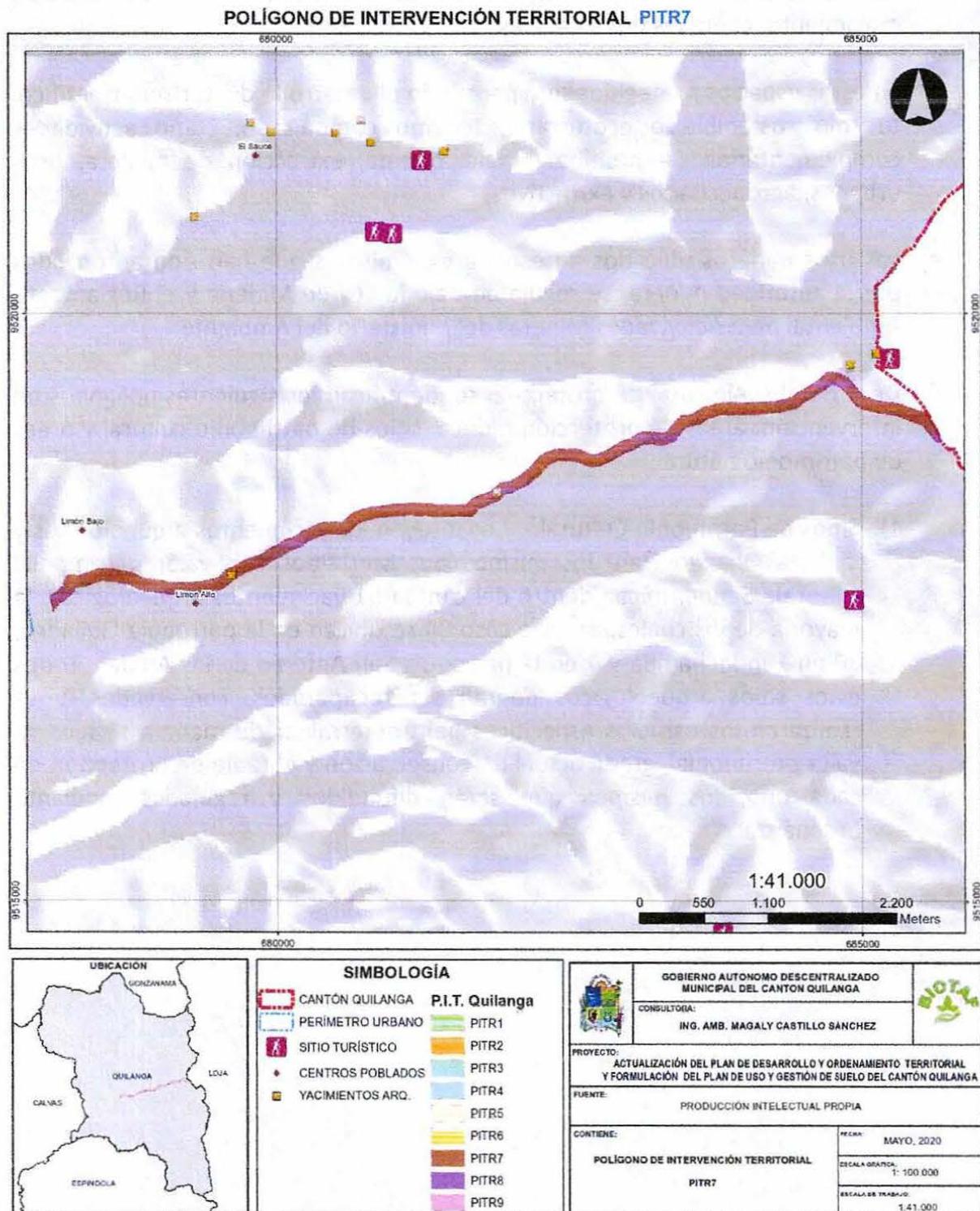
- Áreas de Protección,
- Áreas de Patrimonio Natural,
- Áreas de Patrimonio Cultural,
- Áreas de Extracción,
- Áreas de Producción,
- Áreas de Riesgo,
- Zonas de Amortiguamiento.

Art. 84.- Suelo Rural de Protección.- Es el suelo rural que posee especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o que presenta factores de riesgo, y que por lo tanto merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

- a) Comprende las áreas protegidas del Cantón de Quilanga, en este caso los bosques protectores Colambo-Yacuri y, El Ingenio Santa Rosa, e incluye aquellos espacios que deben ser resguardados por disposiciones legales por ser áreas protegidas o ser zonas de alta fragilidad, con el fin de proteger los recursos hídricos, por presentar severas restricciones para usos agropecuarios y mineros por constituir ecosistemas valiosos que deben ser conservados.
- b) Se incluyen también los cuerpos y cauces de aguas permanentes, intermitentes y estacionales, localizados en el cantón: Lagos, lagunas, ciénagas, depósitos y

estanques naturales o artificiales de agua dulce, embalses y cuerpos de agua en movimiento, como los ríos y canales.

- d) En estos espacios protegidos será permitido el desarrollo del turismo científico, turismo sostenible o ecoturismo, turismo comunitario, como actividades complementarias. Se prohíbe la tala, quema, extracción de madera, usos urbanos, agropecuarios y extractivos.
- e) Los usos mineros ubicados en estas áreas, mismos que han sido autorizados por la autoridad minera, se regularán bajo la Ley de Minería y el Reglamento Ambiental para Actividades Mineras del Ministerio del Ambiente.
- f) Dentro del suelo rural de protección se identifican los siguientes polígonos de intervención: áreas de protección hídrica, sitios de patrimonio cultural y áreas de patrimonio natural.
 - 1) Sitios de Patrimonio Cultural.- Constituyen los yacimientos arqueológicos y la Ruta Qhapaq Ñan, los mismos que son sitios con valor patrimonial cultural. Se identifican dentro del cantón 51 yacimientos arqueológicos, la mayoría de los cuales, en este caso 34 se ubican en la parroquia Quilanga, 10 en Fundochamba y 7 en la parroquia San Antonio de las Aradas. Todos estos sitios arqueológicos podrán ser recuperados, conservados, y se realizarán los estudios específicos para determinar de manera técnica su valor patrimonial, grado actual de conservación y el radio de protección de cada uno, los mismos que serán difundidos y regulados mediante ordenanza.

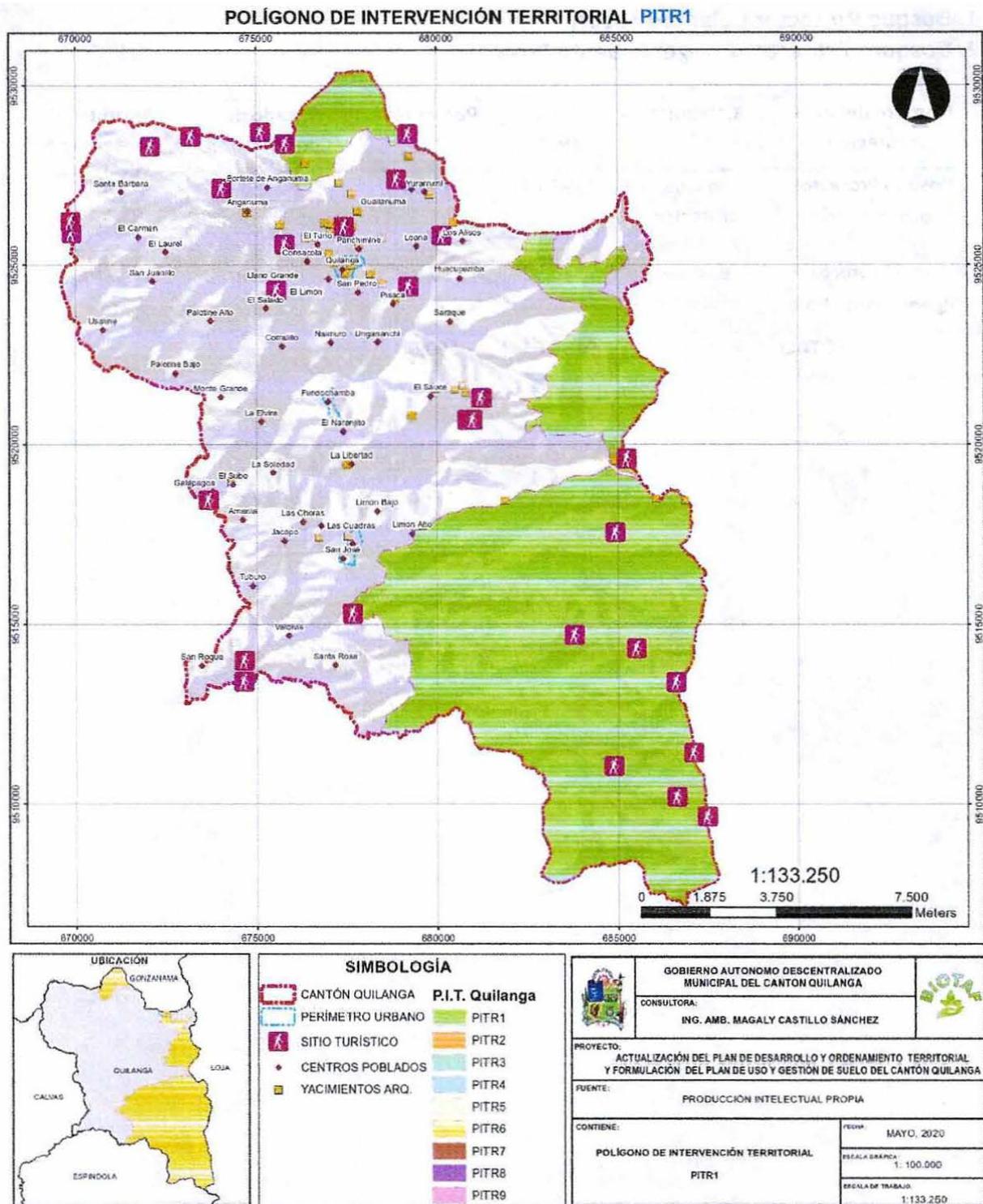


Art. 85.- Áreas de Patrimonio Natural.- Dentro de la Subclasificación del suelo rural de Protección se encuentra el polígono de intervención territorial correspondiente a las áreas de patrimonio natural o áreas de conservación, las mismas que se encuentran incluidas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

En el cantón Quilanga se encuentran las siguientes áreas de patrimonio natural:

1. Bosque Protector Colambo Yacuri.**2. Bosques Protector El Ingenio Santa Rosa.**

Nombre del Área protegida	Categoría	Área (Ha)	Porcentaje (%)	Estado de Conservación	Prioridad de Conservación
Bosque Protector Colambo Yacuri	Bosque protector	1793,73	19,64	Bueno	Alta
Bosque Protector El Ingenio Santa Rosa	Bosque protector	7340,90	80,36	Regular	Alta
TOTAL:		9134,63	100,00		



Art. 86.- Áreas de Riesgo.- Las áreas de riesgo, en el cantón Quilanga, constituyen principalmente procesos geodinámicos tales como: deslizamiento, erosión, inundación y movimientos en masa.

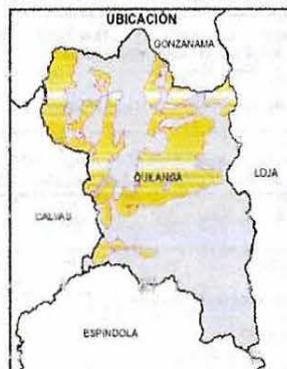
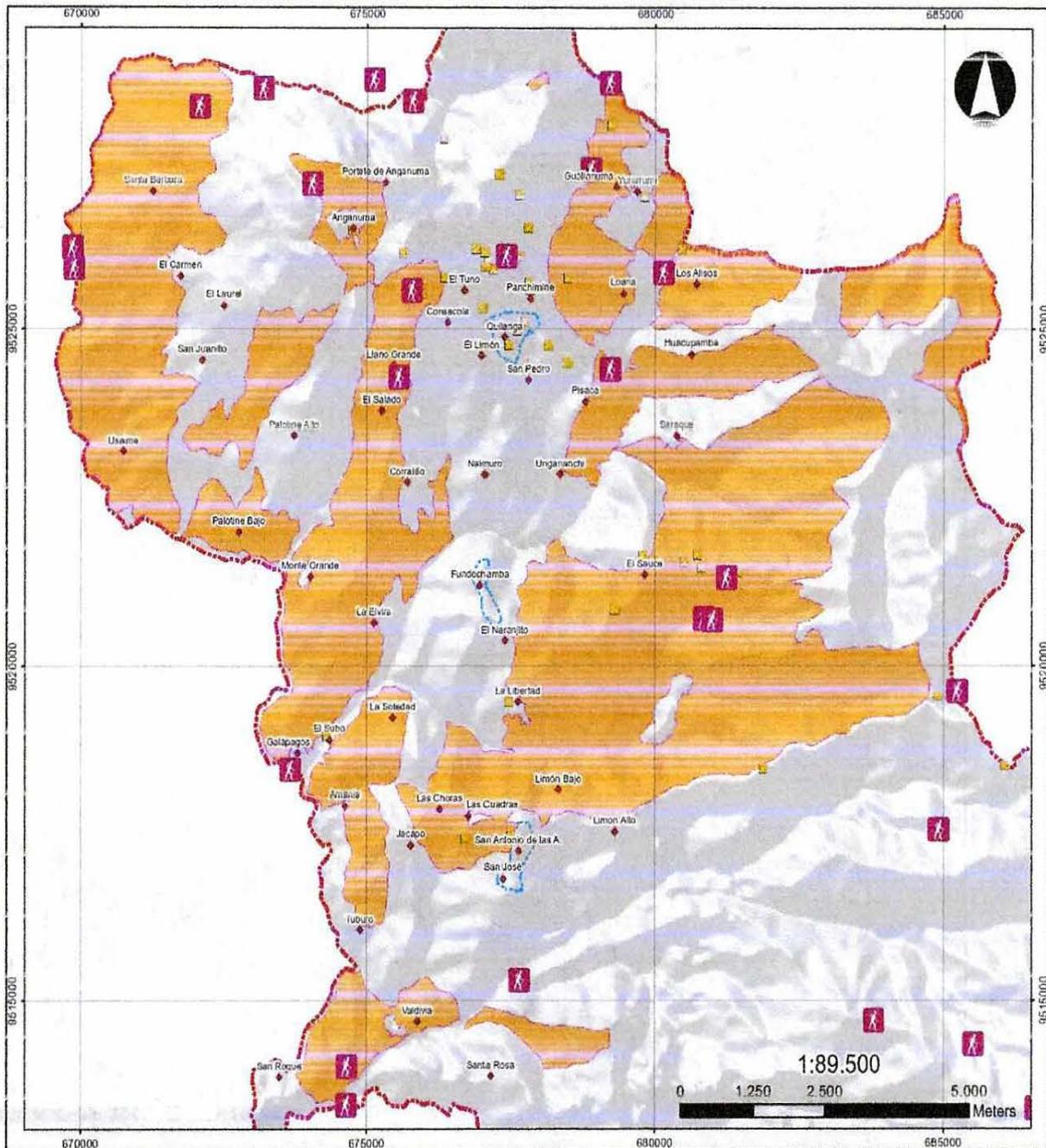
Las zonas de riesgo, corresponden a las áreas con riesgo de inundación (aledañas a los cauces de agua, ríos y quebradas) y de movimientos en masa (en zonas de alta

sectores turísticos con una mínima explotación de recursos con un uso de suelo de conservación y turismo sostenible; el polígono PITR4 corresponde a una zona de delimitación netamente productiva, agroecológica y agropecuaria con énfasis en el fortalecimiento de las cadenas productivas, el PITR8 corresponde a asentamientos humanos rurales concentrados.

2.- Lote Mínimo.- Se establece un lote mínimo de 300 m2 con el objetivo de consolidar dichos asentamientos descritos en la zonificación productiva; finalmente el PITR9 corresponde a Zonas de Amortiguamiento en áreas rural en las cuales se establece un lote mínimo de 2500 m2 cuyo uso de suelo es residencial agrícola es decir tipo quintas vacacionales.

Clasificación	Subclasificación	Tratamiento	Nombre	Área (Ha)
RURAL	PRODUCCIÓN	RECUPERACIÓN	PITR2	7841.09
RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	PITR3	4948.22
RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	PITR4	813.72
RURAL	PRODUCCIÓN	RECUPERACIÓN	PITR6	404.59
RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	PITR8	114.48
RURAL	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	PITR9	89.63

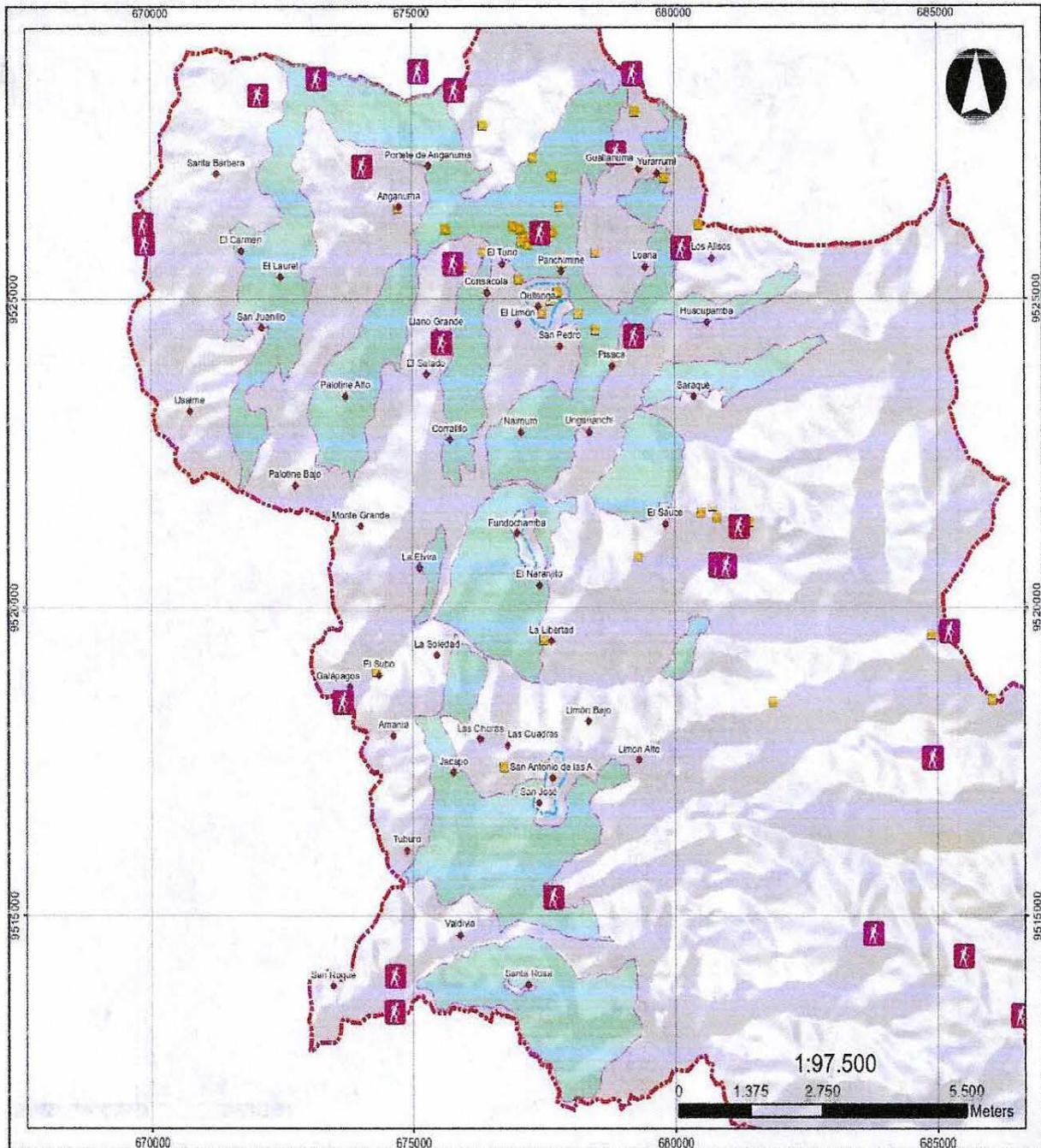
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR2



SIMBOLOGÍA	
	CANTÓN QUILANGA
	PERÍMETRO URBANO
	SITIO TURÍSTICO
	CENTROS POBLADOS
	YACIMIENTOS ARQ.
	PITR1
	PITR2
	PITR3
	PITR4
	PITR5
	PITR6
	PITR7
	PITR8
	PITR9

	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA	
	CONSULTORA: ING. AMB. MAGALY CASTILLO SÁNCHEZ	
PROYECTO: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUILANGA		
FUENTE: PRODUCCIÓN INTELECTUAL PROPIA		
CONTIENE: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR2		FECHA: MAYO, 2020
		ESCALA GRÁFICA: 1: 100.000
		ESCALA DE TRABAJO: 1:89.500

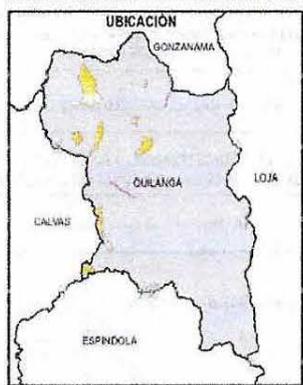
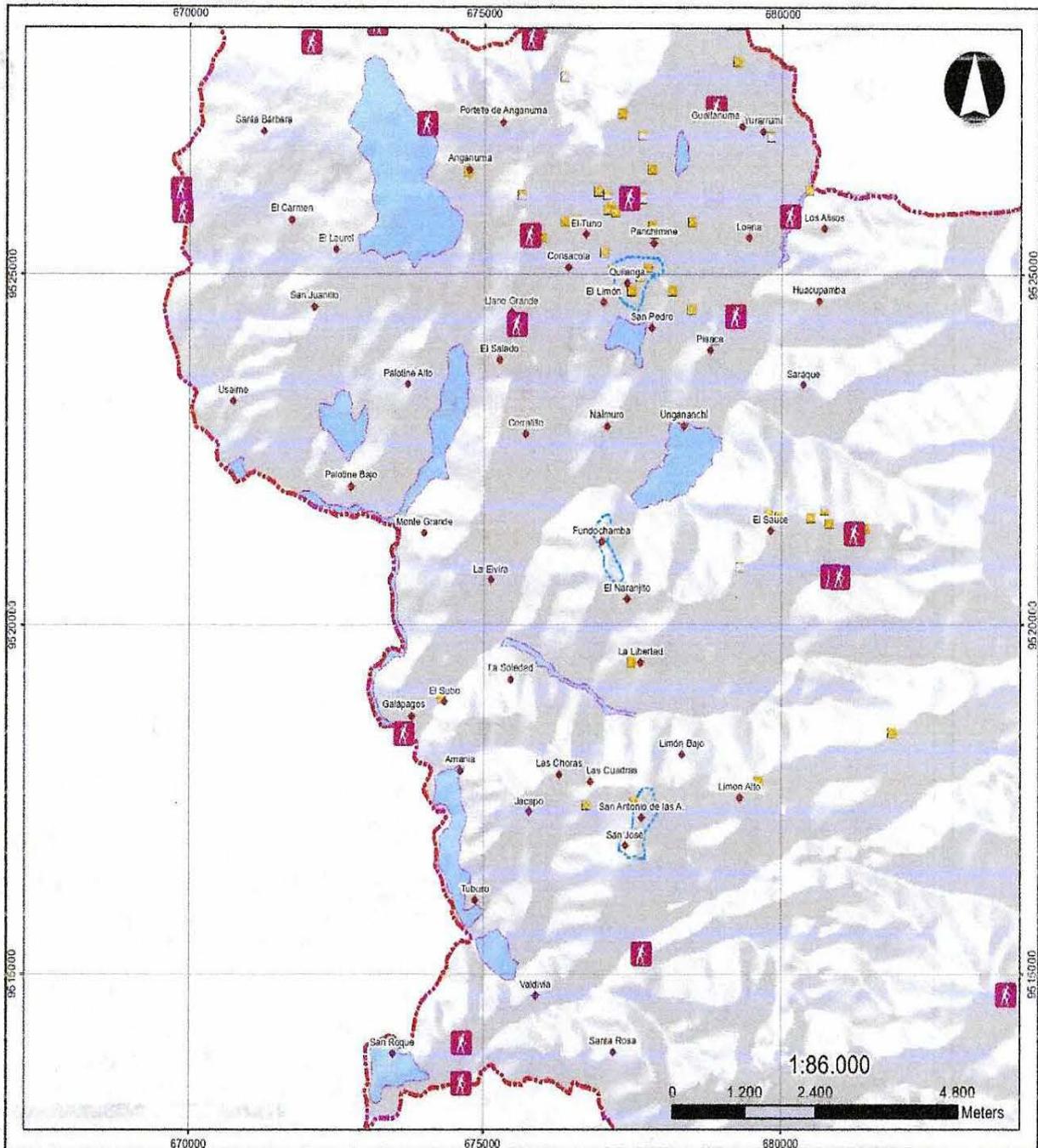
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR3



SIMBOLOGÍA	
	CANTÓN QUILANGA
	PERIMETRO URBANO
	SITIO TURÍSTICO
	CENTROS POBLADOS
	YACIMIENTOS ARQ.
	PITR1
	PITR2
	PITR3
	PITR4
	PITR5
	PITR6
	PITR7
	PITR8
	PITR9

	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA	
	CONSULTORA: ING. AMB. MAGALY CASTILLO SÁNCHEZ	
PROYECTO: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUILANGA		
FUENTE: PRODUCCIÓN INTELECTUAL PROPIA		
CONTIENE: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR3		FECHA: MAYO, 2020
		ESCALA BÁSICA: 1:100.000
		ESCALA DE TRABAJO: 1:97.500

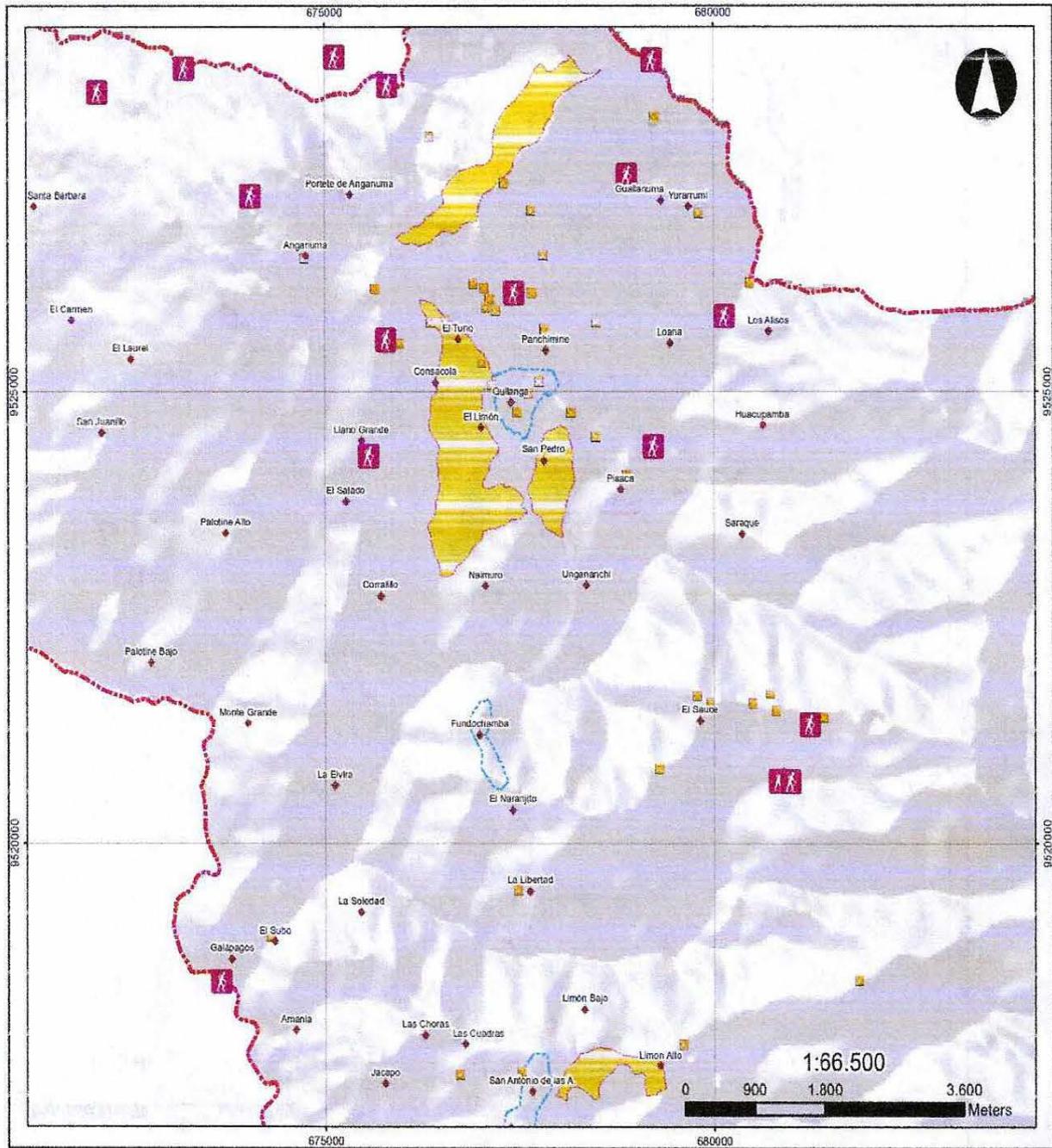
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR4



SIMBOLOGÍA	
	CANTÓN QUILANGA
	PERÍMETRO URBANO
	SITIO TURÍSTICO
	CENTROS POBLADOS
	YACIMIENTOS ARQ.
	P.I.T. Quilanga
	PITR1
	PITR2
	PITR3
	PITR4
	PITR5
	PITR6
	PITR7
	PITR8
	PITR9

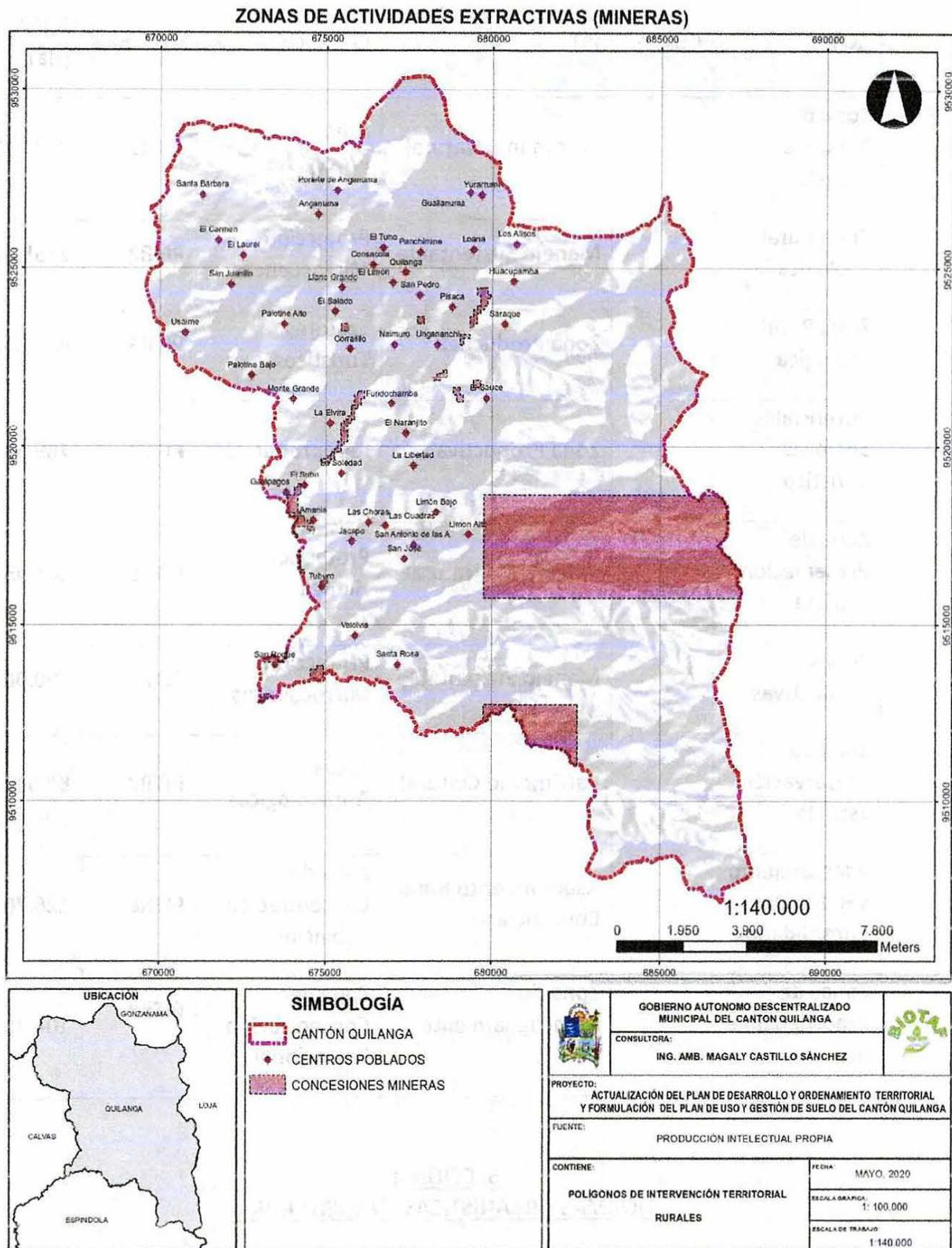
	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA	
	CONSULTORA: ING. AMB. MAGALY CASTILLO SÁNCHEZ	
PROYECTO: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUILANGA		
FUENTE: PRODUCCIÓN INTELECTUAL PROPIA		
CONTIENE: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR4		FECHA: MAYO 2020
		ESCALA GRÁFICA: 1: 100.000
		ESCALA DE TRABAJO: 1:86.000

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR6



SIMBOLOGÍA	
	CANTÓN QUILANGA
	PERIMETRO URBANO
	SITIO TURÍSTICO
	CENTROS POBLADOS
	YACIMIENTOS ARQ.
	PITR1
	PITR2
	PITR3
	PITR4
	PITR5
	PITR6
	PITR7
	PITR8
	PITR9

	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUILANGA	
	CONSULTORA: ING. AMB. MAGALY CASTILLO SÁNCHEZ	
PROYECTO: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN QUILANGA		
FUENTE: PRODUCCIÓN INTELECTUAL PROPIA		
CONTIENE: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PITR6		FECHA: MAYO, 2020
		ESCALA GRÁFICA: 1:100.000
		ESCALA DE TRABAJO: 1:66.500



Art. 88.- Resumen de los Polígonos de Intervención Territorial Rural.- A nivel rural del cantón Quilanga, se han establecido los siguientes polígonos de intervención territorial:

COT	CLASIF.	PIT	CATEGORIA	NOMBRE	AREA (Ha)
Zona de Preservación Estricta	Rural	Patrimonio Natural	Áreas Protegidas	PITR1	9189.41
Zona Rural Ecológica		Manejo Sustentable	Protección Microcuencas	PITR2	7755.06
Zona Rural Ecológica		Zona Productiva	Sectores Turísticos	PITR3	4849.32
Potenciales Sectores Turísticos		Zona Productiva	Agroproducción	PITR4	789.68
Zona de Preservación Estricta		Patrimonio Natural	Protección Hídrica	PITR5	261.43
Zonas Productivas		Manejo Sustentable	Protección Microcuencas	PITR6	390.06
Zona de Preservación Estricta		Patrimonio Cultural	Áreas Arqueológicas	PITR7	84.03
Asentamientos H. Rurales Consolidados		Asentamiento Rural Concentrado	Zona de Concentración Poblacional	PITR8	126.70
Zonas de Amortiguamiento		Zona de Amortiguamiento	Zona de Concentración Poblacional	PITR9	104.38

SECCION III:
NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Art. 89.- Usos de Suelo.- Cada Polígono de Intervención Territorial en suelo rural tiene establecido los usos de suelo: principal, complementario, restringido y prohibido.

- a) **Uso de Suelo Principal.-** Es la actividad que se permite en todo el PIT, determinado en función de la capacidad de acogida del suelo y de la categoría de ordenación definida en el Modelo Territorial Objetivo.

- b) **Uso Complementario.**- Son las actividades que se puede desarrollar en cada PIT y que contribuyen a la eficiencia del uso principal.
- c) **Uso Restringido.**- Son las actividades que pueden desarrollarse en un PIT, bajo ciertas condiciones. Las actividades extractivas y de producción de bienes industriales en general; así como las actividades turísticas o científicas en áreas de protección estarán sometidas al Estudio de Impacto Ambiental, a los correspondientes Planes de Manejo Ambiental, a la autorización de la Autoridad Ambiental correspondiente y a la legislación ambiental en general.
- d) **Uso Prohibido.**- Son las actividades que son incompatibles con la capacidad de acogida del suelo y por lo tanto con los usos principal y complementario. Todas las actividades que no consten como uso principal, complementario o restringido se consideran como uso prohibido.

Los usos de suelo en suelo rural son orientativos, a excepción de los usos prohibidos que son vinculantes, a fin de garantizar la sostenibilidad social y económica; así como la sustentabilidad ambiental. *(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)*

Art. 90.- Ocupación del Suelo Rural.- Se entiende por ocupación del suelo rural al área construida en planta baja en relación al área total del predio y se determina según el nivel de uso y uso principal del predio. En las áreas de conservación estricta solo se permitirá ocupación del suelo con fines de control y vigilancia y en las áreas de suelo rural de expansión urbana se estará a la normativa definida en el plan correspondiente. *(Concordancia Artículo 19 de la LOOTUGS)*

Art. 91.- Fraccionamiento Agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola al que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. *(Concordancia Artículo 471, del COOTAD)*

Art. 92.- Regulación del Fraccionamiento.- Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria.

El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural.

Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio.

La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quilanga, sobre la base de la extensión de la superficie

de las pequeñas propiedades existentes en su Jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional.

Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado (Concordancia Artículo 109, de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales)

Art. 93.- Huertos familiares.- Son predios ubicados en suelo rural, destinados a la actividad residencial y a cultivos menores, cuyos propietarios no viven de las rentas agrícolas por lo que no constituyen Unidades Productivas Familiares, razón por la que se permite un mayor nivel de fraccionamiento. Si el fraccionamiento condiciona un proceso de urbanización, se sujetarán a la cesión de suelo de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de esta Ordenanza y al artículo 424 del COOTAD.

Las áreas para huertos familiares están establecidas dentro del componente urbanístico del PUGS.

TITULO III:

TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

CAPITULO I:

APROBACIÓN DE TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I:

APROBACIÓN DE PLANIMETRÍAS, INTEGRACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS URBANOS Y RURALES

Art. 94.- Planimetrías urbanas y rurales.- Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización y edificación dentro del área urbana o rural.

Art. 95.- Para la aprobación.- De las planimetrías urbanas o rurales, sea traspaso de dominio, fraccionamiento o integración de predios, el interesado presentará en secretaría general la documentación prestablecida en la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal.

Art. 96.- Procedimiento.- Recibida la documentación, la Dirección de Planificación y Desarrollo presentará su informe técnico previa inspección, en el término máximo de 15 días laborables, dicha documentación será remitida la Unidad de Avalúos y Catastros, para su inscripción; posteriormente el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías, unificación o fraccionamiento de lotes Urbanos o Rurales.

Previo a la aprobación, la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal o la Unidad de Avalúos y Catastros, verificará en sitio el amojonamiento del predio para lo cual los dueños del inmueble deberán ubicar y mantener constantemente firmes y bien determinados sus linderos.

Art. 97.- De las Tasas.- La tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías, unificación o fraccionamiento de lotes Urbanos o Rurales será el establecido en la *"Ordenanza que regula las lotizaciones de predios urbanos y rurales del cantón Quilanga provincia de Loja, del 03 de junio de 2016."* (equivalente al 0.25 ctvs. por m² del predio)

SECCIÓN II:

CAMBIOS DE USO Y CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 98.- Solicitud.- Toda persona natural o jurídica que desee solicitar el cambio de Uso de Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo; deberá previamente obtener la autorización y aprobación del Concejo Municipal, para lo cual presentará a la Junta de construcciones, embellecimiento y ornatos del Municipio de Quilanga, los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Presidente de Junta de construcciones, embellecimiento y ornato del Municipio de Quilanga, indicando la finalidad del cambio del Uso del Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo;
- Formulario de Certificado de Regulación Municipal con la información de ubicación y firmado por el propietario;
- Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- Copia de la cédula y certificado de votación del propietario;
- Copia de la escritura debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad; que permita verificar linderos y áreas; (no se aceptarán escrituras en derechos y acciones)
- Certificado de que el propietario del inmueble no adeude al GAD Municipal de Quilanga;
- Factibilidades de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica);
- Planimetría aprobada por el GAD de Quilanga
- Fotografías del predio.

Una vez recibida la petición el Jefe de la Dirección de Planificación y Desarrollo analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para fraccionamientos o equipamientos, se otorgará de acuerdo al Uso de Suelo y Características de ocupación de suelo de los sectores colindantes; y,
- b) Para otros fines se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

El cambio de uso de suelo o cambio de características de ocupación del suelo; se sujeta al monto establecido en el Art. 97 de la presente Ordenanza y tendrá un plazo de validez de un año.

SECCIÓN II: **DE LAS SANCIONES**

Art. 99.- Edificaciones sin permiso municipal.- En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en la presente Ordenanza, en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario responsable de la construcción una multa equivalente a 2 Salarios Básicos Unificados (S.B.U) y la paralización inmediata de la obra hasta su regularización, sin perjuicio de que la Dirección de Planificación y Desarrollo Municipal mediante informe del Comisario Municipal, solicite e inicie el respectivo proceso para la demolición de la construcción.

Para cualquier otro tipo de infracción, derivada del incumplimiento del contenido de la presente Ordenanza y que no conste en forma expresa, se sujetará a las sanciones contempladas en las leyes vigentes, o será regulada mediante ordenanza respectiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, la Municipalidad del cantón Quilanga, deberá solicitar a la Autoridad Agraria Nacional, la autorización respectiva, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo a la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días, mientras tanto se mantendrá las mismas categorías de ordenación territorial constantes en el PDOT 2020-2023.

SEGUNDA.- Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo que incluye el componente estructurante, el componente urbanístico y el modelo de gestión del suelo urbano y rural del cantón Quilanga, su normativa y los estándares urbanísticos, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

TERCERA.- Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2020-2032.

CUARTA.- Queda expresamente prohibido el cambio del uso de suelo rural definido en el componente estructurante del PUGS, a excepción de lo que determina la ley respecto del suelo rural de expansión urbana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todos los proyectos y obras que se encuentran ejecutando en virtud del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO vigente a la presente fecha se culminarán de conformidad a este.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Con la aprobación de la presente ordenanza quedan derogadas todas las normas anteriores que se opongan total o parcialmente a la presente ordenanza; y expresamente deróguese la Ordenanza de Adecuación del Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Marco de la Emergencia de la Pandemia Covid-19” del Cantón Quilanga, del 14 de mayo de 2020.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la página Web de la institución.

Glosario de Siglas, Abreviaturas y Conceptos

AME: Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
AHC: Asentamientos Humanos Concentrados
APECAP: Asociación de Productores Ecuatorianos de Café
ARCOM: Agencia de Regulación y Control Minero
CIBV: Centros Infantiles del Buen Vivir
CONALI: Consejo Nacional de Límites Internos
CONELEC: Consejo Nacional de Electricidad
CONS: Constitución de la República del Ecuador
COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización
COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo
COS PB: Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja
COT: Categoría de Ordenamiento Territorial
EERSA: Empresa Eléctrica Regional Sur
ENEMDU: Encuesta nacional de empleo, desempleo y sub-empleo
FAO: Organización de naciones unidas para la alimentación y la agricultura (siglas en inglés)
FORAGUA: Fondo Regional del Agua
GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado
IEE: Instituto Ecuatoriano de Economía
INDA: Instituto Nacional de Desarrollo Agrario
INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INPC: Instituto nacional de patrimonio cultural
IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
LOOTUGS: ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo
MAE: Ministerio del Ambiente del Ecuador
MAGAP: Ministerio de Agricultura y Ganadería
MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

- MINTUR:** Ministerio de Turismo
- NBI:** Necesidades Básicas Insatisfechas
- Ha:** Hectárea
- OMS:** Organización Mundial de la Salud
- ONU:** Organización de las Naciones Unidas
- PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- PEA:** Población Económicamente Activa
- PFE:** Patrimonio Forestal del Estado
- PIB:** Producto Interno Bruto
- PIT:** Polígono de Intervención Territorial
- PNBV:** Plan Nacional del Buen Vivir
- POA:** Plan Operativo Anual
- PRONAREG:** Programa Nacional de Regionalización Agraria
- PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo
- PLANIFICA ECUADOR:** Secretaría Nacional de Planificación
- SEPS:** Superintendencia de Economía Popular y Solidaria
- SIGAGRO:** Sistema Información Geográfica y Agropecuaria
- SRI:** Servicio de Rentas Internas
- SUCS:** Sistema Unificado de Clasificación de Suelos
- UPA:** Unidad de Producción Agropecuaria
- UAU:** Unidad de Actuación Urbanística
- UGH:** Unidades Geográficas Homogéneas
- VAB:** Valor agregado Bruto
- VIS:** Vivienda de Interés Social
- VIP:** Vivienda de Interés Público
- Antrópico:** Lo relativo (por estar asociado, influido, ser perteneciente o incluso contemporáneo) al hombre entendido como especie humana o ser humano
- Antropogénico:** Es aquello que se origina por la actividad humana
- Buzamientos:** Es el ángulo que forma la línea de máxima pendiente de una superficie de un estrato, filón o falla con su proyección sobre el plano horizontal.
- Fallamiento:** Es una fractura en el terreno a lo largo de la cual hubo movimiento de uno de los lados respecto del otro.
- Subrectangular:** De forma rectangular
- Taxonomía:** Es, en su sentido más general, la ciencia de la clasificación.
- Transcurrentes-dextrales:** Falla de rumbo de orden cortical (frágil)
- PUGS:** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), se enfoca en cumplir los parámetros regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación del suelo en el área urbana de la cabecera cantonal Quilanga, así también como el área urbana de sus respectivas parroquias.
- Forma Urbana:** Es la configuración que toma un centro urbano en determinado momento en la unión de cierta permanencia de los sectores urbanos con base en una estructura urbana determinada que siguen las leyes de composición de los sistemas conceptuales de determinada realidad y que conforman un todo urbano.
- Imagen Urbana:** Es el paisaje natural y paisaje construido, que juntos forman el paisaje de la ciudad.

Paisaje Natural: Es el desarrollo formal, sostenido desde los inicios del crecimiento longitudinal, con claro predominio del verde sobre una edificación extendida planimétrica.

Microclima: Es aquel clima que se presenta de manera subtropical, cálido - húmedo, con vías anchas y con vegetación en algunos casos que se constituye en insuficiente, frente a las condiciones fuertes sobre todo del soleamiento.

Paisaje Construido: Área única que está formada por barrios diferentes en: forma, extensión, presencia histórica, representación simbólica y nivel de organización.

Sendas: Todas aquellas calles, vías o senderos por los cuales se puede transportar la gente, ya sea en vehículo o de manera peatonal.

Bordes: Todos aquellos elementos que delimitan áreas o que impiden transportarse de un lugar hacia otro.

Barrios: Son las zonas que tienen características similares, son aquellas secciones de la ciudad con dimensiones grandes o medianas.

Nodos: Puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador. Puede ser también un cruce o convergencia de sendas.

Hitos: Puntos de referencia que son impactantes al momento de visualizarlos.

Malla Urbana: Trama de rutas principales y una red de rutas secundarias, donde la ciudad basa su circulación peatonal y vehicular.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): es la relación entre el área edificada en planta baja y el área total del predio.

Coefficiente de Uso del Suelo (CUS): es la relación entre el área edificada total de las diferentes plantas y el área total del predio.

Polígono de Intervención Territorial: Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio- económico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Actuación Urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Asentamientos Humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Desarrollo Urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones

y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento Social y de Servicios: Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público: Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Fraccionamiento, Partición o Subdivisión: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Hábitat: Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Norma Urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Planeamiento Urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

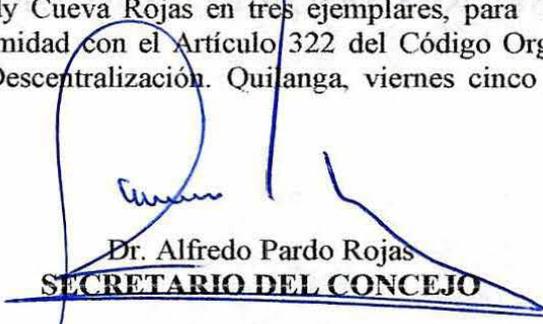
Sistemas Públicos de Soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Es dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quilanga, a los 05 días del mes de Febrero de 2021.

Lic. Eredy C...
**ALCALDE DEL CANTÓN
 QUILANGA**
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 CANTÓN QUILANGA
ALCALDÍA
 Quilanga

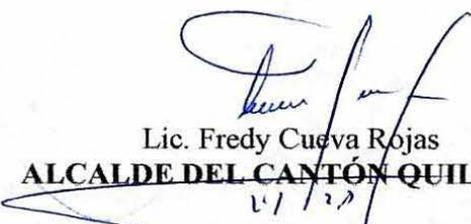
Dr. Alfredo Pardo Rojas
**SECRETARIO
 DEL CONCEJO**
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 CANTÓN QUILANGA
**SECRETARÍA
 GENERAL**

RAZÓN.- Dr. Alfredo Pardo Rojas, Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quilanga: **C E R T I F I C A**: Que la presente **“ORDENANZA PARA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ORDENAMIENTO URBANISTICO DEL CANTÓN QUILANGA”** ha sido discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quilanga, en dos sesiones ordinarias, el día viernes once de Diciembre de dos mil veinte el primer debate; y, en segundo y definitivo debate, en sesión realizada el día viernes cinco de Febrero de dos mil veinte, siendo aprobado su texto en la última fecha, el mismo que es enviado al señor Alcalde Lic. Fredy Cueva Rojas en tres ejemplares, para la sanción u observación correspondiente de conformidad con el Artículo 322 del Código Orgánico de Administración Territorial Autonomía y Descentralización. Quilanga, viernes cinco de febrero de dos mil veintiuno.


 Dr. Alfredo Pardo Rojas
SECRETARIO DEL CONCEJO



Lic. Fredy Cueva Rojas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quilanga.
 - Al tenor de lo prescrito en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en dicho cuerpo legal, **S A N C I O N O** expresamente su texto y dispongo su publicación en el dominio Web de la Institución y, por contener multas y tasas, publíquese en el Registro Oficial conforme lo determina el Art. 324 Del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Quilanga, lunes ocho de febrero de dos mil veintiuno.


 Lic. Fredy Cueva Rojas
ALCALDE DEL CANTÓN QUILANGA



Certifico: Que proveyó y firmó la presente Ordenanza el Lic. Fredy Cueva Rojas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Quilanga, el día lunes ocho de febrero de dos mil veintiuno. - Quilanga martes nueve de febrero de dos mil veintiuno.


 Dr. Alfredo Pardo Rojas
SECRETARIO DEL CONCEJO



RAZÓN.- Siento como tal que, las firmas que anteceden corresponden al puño y letra del Licenciado Fredy Cueva Rojas y del Suscrito Secretario las mismas que son autógrafas por carecer en su momento

de la obligatoriedad de firmar electrónicamente este tipo de documentos.

Quilanga, 8 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**FROILAN
ALFREDO PARDO
ROJAS**

Dr. Alfredo Pardo Rojas
SECRETARIO DEL CONCEJO





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www.registroficial.gob.ec

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.