



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Salcedo: Que expide la primera Ordenanza reformatoria a la Ordenanza del presupuesto del ejercicio fiscal 2022	2
- Cantón Sígsig: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023	8
- Cantón Quijos: Que aprueba y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019 - 2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021 - 2033.....	97

EL I. CONCEJO DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTON SALCEDO**CONSIDERANDO**

Que, de conformidad a lo que determina el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, “las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”;

Que, de conformidad a lo que dispone el literal f) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que se refiere a las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dispone: “Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en los Arts. 255, 256 determina que “Una vez sancionado y aprobado el presupuesto solo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos”, y que “Los traspasos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera”;

Que, el I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, en Sesión Extraordinaria de fecha 06 de diciembre del 2021 y Sesión Ordinaria del 09 de diciembre del 2021 aprobó la Ordenanza del Presupuesto del Ejercicio Fiscal 2022, misma que fue sancionada por el Ejecutivo de la institución con fecha 10 de diciembre del 2021 y publicada en el Registro Oficial en la Edición Especial número 1903, del 25 de enero del 2022.

Que, el I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, dentro del presupuesto vigente, estableció varias partidas presupuestarias para la ejecución de obras, adquisición de bienes y servicios y pago de remuneraciones, sueldos y otras obligaciones laborales.

Que, mediante Memorando N° DF-0084-2022, de fecha 31 de Enero del 2022, la Dra. Mariana de la Vega T, Directora Financiera (E), solicita a la Ing. María Augusta Salazar, Jefe de Presupuesto, que una vez que se aperture el sistema SIGAME, para la ejecución, se ingrese el presupuesto del ejercicio Fiscal 2022, debidamente aprobado por el Concejo Municipal.

Que, mediante memorando No. DF_P-0017-2022 de fecha 10 de febrero del 2022, la Ing. María Augusta Salazar, Jefe de Presupuesto, informa a la Dra. Mariana de la Vega T., Directora Financiera (E), que el presupuesto del Ejercicio Fiscal 2.022 aprobado por el Seno del Concejo, ha sido ingresado y que ha encontrado las siguientes novedades.

- Una vez ingresado el presupuesto de ingresos en el sistema SIG- AME- se verifica que se encuentra en más un centavo para lo cual solicita autorización para disminuir un centavo en la partida 38.01.01.006 denominada cartera vencida, quedando un valor de \$ 703. 552, 79.

-Que en el Subprograma 123, denominada Jefatura de Servicios Generales se encuentra la partida 73.08.02, por concepto de vestuario, lencería, prendas de protección y accesorios para uniformes del personal de protección, vigilancia y seguridad, por el monto de \$ 4.309,45 , con la finalidad de adquirir ropa de trabajo y EPIS, para el personal del Código del Trabajo, al respecto debo indicar que se encuentra mal asignado el código de naturaleza, por cuanto es un gasto corriente y no de inversión.

- Que en el subprograma 332 denominada Jefatura de Infraestructura se encuentra la partida 53.08.11.100, por concepto de adquisición de materiales de construcción, electricidad y electrónica para la implementación de voz y datos en las oficinas municipales en el barrio La Tebaida, por el monto de \$ 10.310,92, al respecto debo indicar que se encuentra mal asignada la partida presupuestaria por cuanto debería ser un gasto de inversión, sin embargo se encuentra asignada en un gasto corriente y en una partida que en el Sistema se encuentra a nivel de movimiento lo cual no permite crear una partida con auxiliar, por lo que solicita que el valor de los \$10.310,92, ingrese en la partida número 53.08.11, denominada insumos, materiales y suministros de construcción, electricidad, plomería, carpintería, señalización vial , navegación y contra incendios.

Que, mediante Memorando Nº DF-0124-2022, de fecha 15 de febrero del 2022, la Dra. Mariana de la Vega T., Directora Financiera (E), solicita al MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del Cantón Salcedo, la autorización de la Reforma Presupuestaria.

Que, mediante Memorando Nº SG-0223-2022, de fecha 23 de febrero del 2022, el señor Alcalde con su sumilla autoriza a la Dra. Mariana de la Vega, Directora Financiera (E), la reforma solicitada.

Que, mediante Informe número 001- DF-P- 2022, la Ing. María Augusta Salazar, Jefe de Presupuesto, atendiendo al memorando número DF- 0154- 2022 suscrito por la Dra. Mariana de la Vega, Directora Financiera (E), que tiene relación al pedido de reforma solicitado mediante memorando número DF_P-0019- 2022, suscrito por la Ing. María Augusta Salazar, Jefe de Presupuesto, informa que revisado el presupuesto vigente para el ejercicio fiscal 2022, en los diferentes programas y subprogramas, existe la

viabilidad presupuestaria para realizar la misma mediante traspaso de crédito, por cuanto en las partidas que se solicita la disminución existen los recursos disponibles suficientes para realizar la citada modificación presupuestaria.

Que, mediante memorando N° DF-0182-2022, de fecha 03 de Marzo del 2022, la Dra. Mariana de la Vega T., Directora Financiera (E), solicita al MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del Cantón Salcedo, que se ponga en conocimiento del legislativo la presente reforma para su análisis y aprobación

Que, mediante Memorando N° SG-0262-2022, de fecha 07 de marzo del 2022, el MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Salcedo, con su sumilla solicita a la Dra. Natalia Santamaría, Procuradora Síndica, que elabore el proyecto de ordenanza, de conformidad a la documentación adjunta.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Art. 57; literal a) y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE:

Expedir:

**LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL
PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL 2022**

Art.- 1.- OBJETO.- El objeto de la Primera Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Presupuesto del Ejercicio Fiscal 2022, es: disminuir un centavo en la partida 38.01.01.006, denominada cartera vencida, con la finalidad que quede un valor de \$ 703.552, 79 ; corregir la partida número 73.08.02, del Subprograma 123, con la finalidad que conste como un gasto corriente y no de inversión y de esa manera se cuente con los recursos para adquirir vestuario, lencería, prendas de protección y accesorios para uniformes del personal de protección, vigilancia y seguridad por el monto de \$ 4.309, 45; corregir la partida 53.08.11.100, del Subprograma 332, ingresada en el presupuesto como 53.08.11, por ser partida de movimiento, con la finalidad que conste como un gasto de inversión y no como un gasto corriente.

Art. 2.- Reformar el presupuesto del presente ejercicio económico Fiscal 2022, conforme al siguiente cuadro.

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO
REFORMA AL PRESUPUESTO DEL 2021 MEDIANTE TRASPASO DE CRÉDITO
En atención a los Memorandos No.- SG-0223-2022, No.- DF-0154-2022, DF-0124-2022

CÓDIGO	CONCEPTO	PRESUPUESTO CODIFICADO	SUPLEMENTO DE CRÉDITO		REDUCCIÓN DE CRÉDITO		TRASPASOS DE CRÉDITOS		PRESUPUESTO FINAL
			INGRESO S	GASTO S	INGRESO S	GASTO S	AUMENTO	DISMINUCIÓN	
PROGRAMA 120	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA								
SUBPROGRAMA 123	Jefatura de Servicios								

	Generales							
53.08.02	Vestuario, Lencería, Prendas de Protección y Accesorios para uniformes del personal de Protección, Vigilancia y Seguridad.	8.979,98				4.309,45		13.289,43
73.08.02	Vestuario, Lencería, Prendas de Protección y Accesorios para uniformes del personal de Protección, Vigilancia y Seguridad.	4.309,45				4.309,45	-	
PROGRAMA 330	OBRAS PÚBLICAS							
SUBPROGRA MA 332	Jefatura De Infraestructura							
53.08.11	Insumos, Materiales y Suministros para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial, Navegación, Contra Incendios y Placas	10.310,92					10.310,92	-
73.08.11.100	Adquisición de materiales de construcción, electricidad y electrónica para la implementación de voz y datos en las oficinas Municipales en el barrio La Tebaida	-				10.310,92		10.310,92
PROGRAMA 510	GASTOS COMUNES DE LA ENTIDAD Y S. DEUDA							
SUBPROGRA MA 511	Gastos Comunes De La Entidad Y S. Deuda							
97.01.01.001	De Cuentas por Pagar gastos de ejercicios anteriores	84.057,49				4.309,45	4.309,45	84.057,49
	TOTAL	107.657,84	-	-	-	18.929,82	18.929,82	107.657,84

Art. 3.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página Web de la institución.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, a los 14 días del mes de marzo del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
WILLAN POLIVIO
NARANJO TORRES

MSc. WILLAN NARANJO TORRES
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN SALCEDO.



Firmado electrónicamente por:
NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES.
SECRETARIO DEL I. CONCEJO
MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN.- Certifico que **LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL 2022**, fue discutida y aprobado por el I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, en Sesión Ordinaria de fecha 10 de marzo del 2022 y Sesión Extraordinaria de fecha 14 de marzo del 2022.



Firmado electrónicamente por:
NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES
SECRETARIO DEL I. CONCEJO MUNICIPAL.

SECRETARÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO.- A los 15 días del mes de marzo del año 2022, las 12h30.- Vistos.- de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito **LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL 2022**, ante el señor Alcalde, para que dentro del plazo de ley sancione o la observe.



Firmado electrónicamente por:
NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES
SECRETARIO DEL I. CONCEJO MUNICIPAL.

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO.- En San Miguel de Salcedo, a los 15 días del mes de marzo del año 2022, las 15h00, de conformidad a lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, esta Alcaldía Sanciona **LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL 2022**

PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.



MSc. WILLAN NARANJO TORRES.

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO.

CERTIFICACIÓN.- una vez revisado el aplicativo de Firma EC , la firma que consta en **LA PRIMERA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL 2022**, corresponde al MSc. WILLAN NARANJO TORRES, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Salcedo y la misma está vigente.

Salcedo, 15 de marzo del 2022.



Dr. TARQUINO NARANJO TORRES.
SECRETARIO DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DE SALCEDO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGSIG

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

Que, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 ibidem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones

de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

Que, de conformidad con el Art. 426 ibidem: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente";

Que, el Art. 375 ibidem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo

descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastrós 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 catastrós y la valoración de la propiedad urbana y rural**;

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado**

georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 ibidem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

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

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

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

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

Que, en el Art. 90 ibidem dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

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

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé 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 (...). 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 la LOOTUGS;

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58,

59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

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

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

7.1.- LA 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

A continuación, se detalla cómo está identificado cada predio a nivel local siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2 de acuerdo a los sistemas catastrales SIIM (urbano) y Sinat (rural) respectivamente.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	4

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
	Número de dígitos	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. -

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

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

Art. 16.- TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO. - El valor de la tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastrós urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la **emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- 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. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

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

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- 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

IMUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**

- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Año: 2021

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SIGSIG											
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	49,44	45,44	44,64	28,72	47,00	11,07	62,80	55,60	43,09	10
	DEFICIT	50,56	54,56	55,36	71,28	53,00	88,93	37,20	44,40	56,91	
SH 2	COBERTURA	90,55	86,50	87,65	48,35	86,88	36,92	90,00	88,50	76,92	16
	DEFICIT	9,45	13,50	12,35	51,65	13,13	63,08	10,00	11,50	23,08	
SH 3	COBERTURA	61,01	63,38	60,39	34,04	62,59	17,78	57,33	64,74	52,66	27
	DEFICIT	38,99	36,62	39,61	65,96	37,41	82,22	42,67	35,26	47,34	
SH 4	COBERTURA	74,40	24,80	17,78	30,84	74,00	16,00	24,00	24,00	35,73	9
	DEFICIT	25,60	75,20	82,22	69,16	26,00	84,00	76,00	76,00	64,27	
SH 5	COBERTURA	87,44	78,48	88,00	35,52	77,40	10,27	64,40	68,80	63,79	10
	DEFICIT	12,56	21,52	12,00	64,48	22,60	89,73	35,60	31,20	36,21	
SH 6	COBERTURA	97,06	97,48	98,82	54,24	96,18	35,57	95,29	94,59	83,65	34
	DEFICIT	2,94	2,52	1,18	45,76	3,82	64,43	4,71	5,41	16,35	
SH 7	COBERTURA	99,41	98,82	96,47	87,34	95,29	80,59	97,65	87,88	92,93	34
	DEFICIT	0,59	1,18	3,53	12,66	4,71	19,41	2,35	12,12	7,07	
PARROQU	COBERTURA	79,90	70,70	70,54	45,58	77,05	29,74	70,21	69,16	64,11	140
	DEFICIT	20,10	29,30	29,46	54,42	22,95	70,26	29,79	30,84	35,89	
											100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA CUCHIL											
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	62,86	60,00	69,26	30,97	60,00	4,76	26,41	54,29	46,07	7
	DEFICIT	37,14	40,00	30,74	69,03	40,00	95,24	73,59	45,71	53,93	
SH 2	COBERTURA	80,00	75,00	75,00	20,00	60,00	0,00	61,36	57,50	53,61	4
	DEFICIT	20,00	25,00	25,00	80,00	40,00	100,00	38,64	42,50	46,39	
SH 3	COBERTURA	89,09	88,36	89,09	26,98	74,55	6,06	49,59	73,64	62,17	11
	DEFICIT	10,91	11,64	10,91	73,02	25,45	93,94	50,41	26,36	37,83	
SH 4	COBERTURA	78,24	81,55	85,55	40,80	76,00	23,29	64,24	83,33	66,62	15
	DEFICIT	21,76	18,45	14,45	59,20	24,00	76,71	35,76	16,67	33,38	
PARROQU	COBERTURA	77,55	76,23	79,72	29,69	67,64	8,53	50,40	67,19	57,12	37
	DEFICIT	22,45	23,77	20,28	70,31	32,36	91,47	49,60	32,81	42,88	
											100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA GUEL											
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	44,51	46,02	83,92	44,55	67,89	3,51	76,84	46,00	51,65	19
	DEFICIT	55,49	53,98	16,08	55,45	32,11	96,49	23,16	54,00	48,35	
SH 2	COBERTURA	41,87	24,80	96,00	24,80	63,33	0,00	63,33	50,00	45,52	3
	DEFICIT	58,13	75,20	4,00	75,20	36,67	100,00	36,67	50,00	54,48	
SH 3	COBERTURA	46,80	29,07	84,80	27,47	48,33	0,00	70,00	43,67	43,77	6
	DEFICIT	53,20	70,93	15,20	72,53	51,67	100,00	30,00	56,33	56,23	
SH 4	COBERTURA	84,51	82,04	101,09	82,04	69,09	20,73	90,91	50,00	72,55	11
	DEFICIT	15,49	17,96	-1,09	17,96	30,91	79,27	9,09	50,00	27,45	
PARROQU	COBERTURA	54,42	45,48	91,45	44,71	62,16	6,06	75,27	47,42	53,37	39
	DEFICIT	45,58	54,52	8,55	55,29	37,84	93,94	24,73	52,58	46,63	
											100%

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA JIMA											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acerca y Borde	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	95,56	100,00	97,78	25,42	90,00	1,48	100,00	60,00	71,28	9
	DEFICIT	4,44	0,00	2,22	74,58	10,00	98,52	0,00	40,00	28,72	
SH 2	COBERTURA	84,67	80,33	89,33	26,53	73,33	0,00	100,00	60,00	64,28	12
	DEFICIT	15,33	19,67	10,67	73,47	26,67	100,00	0,00	40,00	35,73	
SH 3	COBERTURA	98,33	98,33	98,33	38,60	89,17	26,67	100,00	86,67	79,51	12
	DEFICIT	1,67	1,67	1,67	61,40	10,83	73,33	0,00	13,33	20,49	
SH 4	COBERTURA	93,33	93,33	90,00	35,07	86,67	8,89	100,00	68,33	71,95	6
	DEFICIT	6,67	6,67	10,00	64,93	13,33	91,11	0,00	31,67	28,05	
PARROQU	COBERTURA	92,97	93,00	93,86	31,41	84,79	9,26	100,00	68,75	71,75	39
	DEFICIT	7,03	7,00	6,14	68,59	15,21	90,74	0,00	31,25	28,25	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acerca y Borde	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	56,00	14,00	80,00	17,20	40,00	3,33	0,00	18,00	28,57	2
	DEFICIT	44,00	86,00	20,00	82,80	60,00	96,67	100,00	82,00	71,43	
SH 2	COBERTURA	54,67	26,67	70,67	14,40	43,33	11,11	10,10	24,00	31,87	3
	DEFICIT	45,33	73,33	29,33	85,60	56,67	88,89	89,90	76,00	68,13	
SH 3	COBERTURA	97,14	97,14	100,00	49,26	82,86	28,00	64,94	50,00	71,17	7
	DEFICIT	2,86	2,86	0,00	50,74	17,14	72,00	35,06	50,00	28,83	
SH 4	COBERTURA	67,33	47,33	75,33	16,27	38,33	3,33	12,63	28,33	36,11	6
	DEFICIT	32,67	52,67	24,67	83,73	61,67	96,67	87,37	71,67	63,89	
PARROQU	COBERTURA	68,79	46,29	81,50	24,28	51,13	11,44	21,92	30,08	41,93	18
	DEFICIT	31,21	53,71	18,50	75,72	48,87	88,56	78,08	69,92	58,07	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acerca y Borde	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	89,33	92,44	89,33	70,67	88,89	27,11	43,77	70,00	71,44	9
	DEFICIT	10,67	7,56	10,67	29,33	11,11	72,89	56,23	30,00	28,56	
SH 2	COBERTURA	65,20	69,44	67,20	31,76	63,00	6,27	16,67	56,00	46,94	10
	DEFICIT	34,80	30,56	32,80	68,24	37,00	93,73	83,33	44,00	53,06	
SH 3	COBERTURA	68,49	73,85	73,85	33,42	73,85	4,62	22,14	60,77	51,37	13
	DEFICIT	31,51	26,15	26,15	66,58	26,15	95,38	77,86	39,23	48,63	
SH 4	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	79,56	100,00	35,76	57,85	76,36	81,19	11
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	20,44	0,00	64,24	42,15	23,64	18,81	
PARROQU	COBERTURA	80,76	83,93	82,59	53,85	81,43	18,44	35,11	65,78	62,74	43
	DEFICIT	19,24	16,07	17,41	46,15	18,57	81,56	64,89	34,22	37,26	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA LUDO											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Compl.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acerca y Borde	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	55,75	70,71	71,08	55,57	60,00	24,31	68,30	46,92	56,58	13
	DEFICIT	44,25	29,29	28,92	44,43	40,00	75,69	31,70	53,08	43,42	
PARROQU	COBERTURA	55,75	70,71	71,08	55,57	60,00	24,31	68,30	46,92	56,58	13
	DEFICIT	44,25	29,29	28,92	44,43	40,00	75,69	31,70	53,08	43,42	

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 siguiente cuadro:**

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SIGSIG

SECTOR	LIMIT.	VALOR M²	LIMIT.	VALOR M²	No
HOMOG.	SUP.		INF.		Mz
1	7,39	128,52	0,94	8,14	10
2	8,05	140,00	4,81	31,85	16
3	6,81	118,43	2,41	20,88	27
4	5,34	103,02	3,66	31,71	9
5	7,44	133,03	3,98	34,48	10
6	8,91	181,28	5,99	37,75	34
7	9,83	200,00	7,12	65,19	34

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA CUCHIL

SECTOR	LIMIT.	VALOR M²	LIMIT.	VALOR M²	No
HOMOG.	SUP.		INF.		Mz
1	5,18	37,67	4,00	8,58	7
2	6,89	51,54	3,99	8,56	4
3	6,73	50,34	3,53	7,58	11
4	8,69	65,00	4,69	12,79	15

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA GUEL

SECTOR	LIMIT.	VALOR M²	LIMIT.	VALOR M²	No
HOMOG.	SUP.		INF.		Mz
1	6,55	57,31	2,88	18,23	19
2	4,61	47,62	3,99	25,26	3
3	5,53	48,48	3,02	19,12	6
4	8,00	70,00	6,13	38,81	11

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA JIMA

SECTOR	LIMIT.	VALOR M²	LIMIT.	VALOR M²	No
HOMOG.	SUP.		INF.		Mz
1	6,53	58,74	5,90	28,10	9
2	6,60	59,37	4,95	23,57	12
3	8,91	80,00	6,54	34,32	12
4	8,37	75,15	6,07	28,90	6

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	4,15	31,00	3,80	7,00	2
2	4,18	31,22	3,43	6,32	3
3	8,61	70,00	5,30	10,56	7
4	6,39	51,95	3,26	6,01	6

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	8,28	66,31	4,06	10,00	9
2	7,63	61,10	3,55	8,74	10
3	7,11	57,49	3,45	8,50	13
4	9,99	80,00	7,01	17,95	11

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA LUDO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	8,12	60,00	1,93	7,13	13

Anexo 1 Mapas del valor del suelo urbano

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

	COEFICIENTE
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- TAMAÑO	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
1.5.- IMPLANTACIÓN	1.00 a .93
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
2.3.- RELIEVE	1.0 a .82
2.4.- RIESGOS	1.0 a .10
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA ALUMBRADO PÚBLICO	1.0 a .88
3.2.- VÍAS RODADURA TIPO DE VÍA	1.0 a .10
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA INTERNET TRANSPORTE	1.0 a .93
4.- USO DE SUELO	1.25 a 0.90

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

1. GEOMÉTRICOS

63C		FORMA (TaCl)	
Código	Nombre	Factor	
1	Regular	1	
2	Irregular	0.9	
3	Muy Irregular	0.8	
4	Regular acortado	0.95	
5	Regular alargado	0.95	

TAMAÑO (Ttall)			
Id	Desde(M2)	Hasta(M2)	Factor
1	0	100	1.05
2	100.01	300	1
3	300.01	1000	0.9
4	1000.01	5000	0.8
5	5000.01	10000	0.7
6	10000.01	30000	0.6
7	30000.01	9999999999	0.5

63	LOCALIZACION EN LA MANZANA (Tlom)	
0	Sin información	1
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.80
4	En callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	En bifrontal	1.2
7	Manzanero	1.3
8	En Cruz	1
9	Triángulo	1
10	En T	1

Código	IMPLANTACION	Timp
0	Sin información	1
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

2. TOPOGRÁFICOS

	SUELO	Tts
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.6
4	Inestable	0.50
5	No urbanizable	0.30

CODIGO	TOPOGRAFÍA	Ttrl
0	Sin información	1
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.80
4	Quebrado	0.70
5	Inclinado más del 50%	0.60
6	Inclinado más del 70%	0.50

Código	Relieve	Ttop
0	Sin Información	1
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.95
4	Esparrado hacia arriba	0.85
5	Esparrado hacia abajo	0.82

Código	RIESGO	TRiesgo
0	Sin Información	1
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Código	ABASTECIMIENTO DE AGUA	TAag
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1.1
7	Red Pública Entubada	1

Código	Alcantarillado EVACUACION AGUAS SERVIDAS	TAal
0	Sin información	1
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

Código	ENERGIA ELECTRICA	TSee
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

Código	ALUMBRADO PÚBLICO	TSalp
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1
Código	AGUA INSTALACION DOMICILIARIA	Tal
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

VIAS

Código	VIAS/RODADURA	Taci
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquin/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigon Hidráulico	1
7	Otro	0.95

CODIGO	TIPO DE VIA	
0	Sin información	1.00
1	No tiene	0.88
2	Autopista	0.90
3	Avenida	1.00
4	Calle	1.00
5	Callejón	0.7
6	Camino de Herradura	0.50
7	Escalinata	0.40
8	Pasaje	0.30
9	Peatonal	0.20
10	Sendero	0.10
11	Vehicular	1.00
12	Ciclovía	0.50
13	Vía Estatal	0.50

INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

Código	ACERAS	Taci
0	Sin información	1
1	No Tiene Aceras	0.93
2	Cemento	0.98
3	Adocreto	1
4	Cerámica	0.96
5	Piedra	0.95
6	Otro Material	1

Código	BORDILLOS	
0	Sin información	1
1	No Tiene Bordillos	0.95
2	Tiene	1

Código	SERVICIO TELEFÓNICO	Tal
0	Sin información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

Código	RECOLECCIÓN DE BASURA	TSrb
0	Sin información	1
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

Código	TRANSPORTE	TStr
0	Sin información	1
1	No tiene transporte Público	0.88
2	Si tiene transporte Público	1

Código	INTERNET	TSIn
0	Sin información	1
1	No tiene Internet	0.93
2	Tiene Internet Público	0.98
3	Tiene Internet Propio	1

USO DE SUELO

Uso	Nombre	Tus
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25

2.0	Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact.,Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunales	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1
9.5	Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

OTROS COEFICIENTES DE COORECCIÓN

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANISTICO (TGdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro Histórico	1
3	Área Urbana Consolidada	1
4	Área Urbana No Consolidada	0.9
5	Área de Influencia Inmediata	0.8
6	Áreas Especiales de usos no urbanos	0.7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO MONUMENTAL (TPmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico Monumental	0.95
3	Bien Patrimonial	0.9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (TInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna Restricción	1
2	Parcial No Estructural	0.9
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR Afección a la Tierra (TAfet)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR Afección a la Construcción (TAfeC)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

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

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

Donde:

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

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

Dmax= distancia al eje de valor mayor

Dmin= distancia al eje de valor menor

Distancia_total=Dmax+Dmin

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

FACTOR GRADO 2:

$$Fsb_2 = (Fagua + Falc + Fenerg) / 3$$

$F_{via2} = F_{via}$

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

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

$F_2 = ((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{correccionGrado2}$

Donde: $F_{agua} = FactorRedAgua$

$F_{alc} = FactorRedAlcantarillado$

$F_{energ} = FactorRedEnergiaElectrica$

$F_{via} = FactorVia$

$F_{gdu} = FactorGradoDesarrolloUrbanistico$

$F_{pa} = factorPatrimonio$

$F_{us} = FactorUso$

$F_{use} = FactorUsoEspecifico$

FACTOR GRADO 3:

$F_{il3} = (F_{imp} + F_{loc}) / 2$

$F_{rel3} = \sum(F_{rel} * PorcentajeArea)$

$F_{tsu3} = \sum(F_{tsu} * PorcentajeArea)$

$F_{cf3} = (F_{top} + F_{rel3} + F_{tsu3}) / 3$

$F_{ace3} = Face$

$F_3 = ((F_{il3} + Face_3) / 2) * F_{cf3} * F_{correccionGrado3}$

Donde:

$F_{imp} = FactorImplantacion$

$F_{loc} = FactorLocalizacion$

$F_{rel} = FactorRelieve$

$F_{tsu} = FactorTipoSuelo$

$F_{top} = FactorTopografia$

$Face = factorAceras$

FACTOR GRADO 4:

$$F_{meal4} = (F_{med} + F_{alum}) / 2$$

$$F_4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal4}) / 3) * F_{for}) * F_{correccionGrado4}$$

Donde: F_{med} = FactorMedidorDomiciliar

F_{alum} = FactorAlumbrado

F_{ff} = FactorFrenteFondo

F_{for} = FactorFormaTerreno

FACTOR GRADO 5:

$$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter}) / 3) * F_{trans}) * F_{correccionGrado5}$$

Donde: F_{rec} = FactorRecolecciónBasura

F_{tel} = FactorRedTelefónica

F_{inter} = FactorInternet

F_{trans} = FactorTransporte

$$\text{AvaluTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * F_{Tamano} * F_{Riesgos}$$

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

2) Valor de edificaciones

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 GAD del cantón SIGSIG a través del sistema catastral urbano.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de la construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

En cada rango (piso registrado) se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

- 1.- Se establece el precio por m² según la tipología que está dada por los materiales que conforman la estructura de la edificación.
- 2.- Este Precio unitario multiplicado por el volumen de obra (área), da como resultado el Precio Base de la construcción x piso.

3.- A este precio base se lo multiplica por los factores de acabados y servicios según los materiales y tipo de instalaciones existentes y; además por el factor de terminados.

4.- Al resultado obtenido se lo deprecia por su antigüedad y por su estado (método de reposición).

5.- Finalmente el Valor Final es la sumatoria de los avalúos de cada piso, que se lo realizo con el proceso descrito en los puntos 1 al 4.

Cada edificación tiene su particularidad por diferentes condicionantes físicas, por lo que se definió los indicadores que inciden para la determinación del valor individual de cada edificación y se propone los coeficientes de afectación al costo de reposición.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Nombre Material	Valor	Factor Vigas	Factor Columnas	Factor Paredes	Factor Entrepiso	Factor Cubierta	Factor Acabados
NO TIENE	1	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
ADOBE	14	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	48,61	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29,58	0,9504	0,99792	1,4	1,2	1	1,5
BAHAREQUE	22	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	27,28	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
BLOQUE	35	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CAÑA	7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
CEMENTO	30	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
CERÁMICA	35	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
HIERRO	40	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
HORMIGÓN ARMADO	65	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
LADRILLO	42	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32

MADERA	25	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	5	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
PARQUET	16,7	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
PIEDRA	28	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
TEJA	30	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32
TIERRA	10	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINIL	37	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZING	13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2
OTRO	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
TEJA VIDRIADA	26,9	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
PLYCENT	15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
MADERA FINA	34	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
TEJA COMÚN	22	0,96	1,008	1,4	1,2	1,15	1,2
TAPIAL	18	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
MÁRMOL	55	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
DUELA	17	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
TABLA	10	1,056	1,008	1,4	1,2	1	1,2
HIERRO-MADERA	28	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
MADERA MALLA	30	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
ARENA-CEMENTO	20	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
AZULEJO	33	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
FIBRA	85	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
TEJUELO	19	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44

HORMIGÓN SIMPLE	60	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2		1,2
SIN INFORMACIÓN	1	1	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1		1,32

El avalúo comercial individual de las edificaciones está afectado por dos condicionantes.

$$\text{AvalúoPisoConstrucción} = (\text{ValorM2Construcción} * \text{áreaPiso}) * \text{FactorTamaño} * \text{FactorTerminados}$$

$$\text{Avalúo Final Piso} = (\text{AvalúoPisoConstrucción}) * (((\text{factorAcabados} + \text{factorInstalaciones}) / 2) * \text{factorEstado}) * \text{depreciación}$$

Avaluó Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN DE LA VALOR DE LA EDIFICACIÓN

DEPRECIACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN)

El coeficiente aplicable para la afectación por la edad en años de la construcción se basa en la edad cronológica de la misma, el cuadro siguiente indica los factores de modificación del valor de la edificación por la edad en años.

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Bueno: es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

Regular: es aquella que presenta objetivamente fallas parciales ya sea en su estructura, paredes y/o cubierta.

Malo: deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan daños visibles motivo de reparación.

Obsoleto: Total deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

Código	Nombre	Factor
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0.1

OTROS FACTORES DE MODIFICACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Factor Tamaño

Desde (m ²)	Hasta(m ²)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

Factor Nro de Baños

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE BAÑOS	0.7
02	TIENE 1 BAÑOS	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	TIENE 3 BAÑOS	1.1
05	TIENE 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5

07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

Factor Instalaciones Especiales

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	1
02	ASCENSOR	3
03	PISCINA	2.5
04	SAUNA-TURCO	1.4
05	SAUNA-TURCO	1.4
06	BARBACOA	1.2
	CANCHAS FUTBOL PEQUENA	
07	CES	3.2
08	CANCHAS INDOOR CEMENTO	2.4
09	CANCHAS DE VOLEYBALL	2
10	CANCHAS DE TENIS	2.4

Factor Instalaciones Sanitarias

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.4
02	POZO CIEGO	0.55
	AGUAS	
03	SERVIDAS	0.8
04	AGUAS LLUVIAS	0.9
05	RED COMBINADA	1

Factor Instalaciones Eléctricas

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.8
02	ALAMBRE EXTERIOR	0.93
03	TUBERIA EXTERIOR	0.96
04	EMPOTRADOS	1

Factor Terminados

Código	Nombre	Factor
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO CINCO POR MIL (0.5×1000)

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de

efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 34.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V IMUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 37.- IMUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 39.- 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. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

Art. 41.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 42.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 43.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

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

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

Dónde:

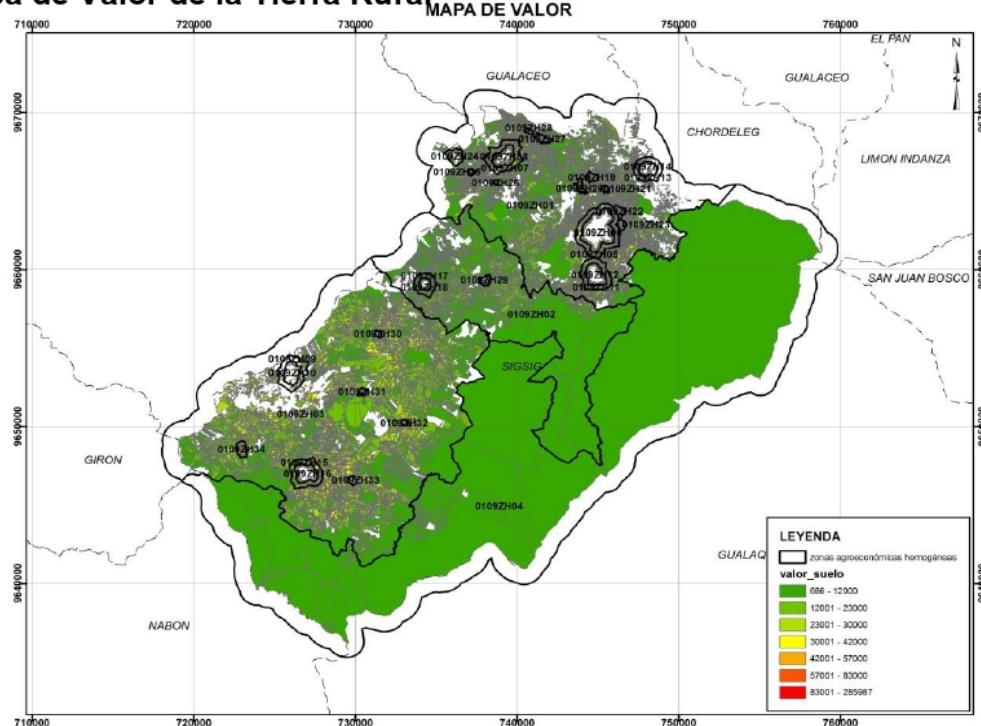
A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

Mapa de Valor de la Tierra Rural



Anexo 2 Matriz de Valor del Suelo Rural

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes

y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Nombre de la Cobertura	0109ZH01. Valor/ha	0109ZH02. Valor/ha	0109ZH03. Valor/ha	0109ZH04. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	10100	20300	10100
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	15200	25300	12200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30400	20300	30400	14200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35500	25300	35500	16200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40500	30400	40500	18200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	45600	35500	45600	20300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50700	40500	50700	22300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	55700	45600	55700	24300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	60800	50700	60800	26400

Nombre de la Cobertura	0109ZH05. Valor/ha	0109ZH06. Valor/ha	0109ZH07. Valor/ha	0109ZH08. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	35525	28420	29435
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	44275	35420	36685
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	53200	42560	44080
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	62125	49700	51475
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	70875	56700	58725
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	79800	63840	66120
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	88725	70980	73515
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	97475	77980	80765
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	106400	85120	88160

Nombre de la Cobertura	0109ZH09. Valor/ha	0109ZH10. Valor/ha	0109ZH11. Valor/ha	0109ZH12. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	27405	24360	25375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	34155	30360	31625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	41040	36480	38000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	47925	42600	44375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	54675	48600	50625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	61560	54720	57000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	68445	60840	63375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	75195	66840	69625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	82080	72960	76000

Nombre de la Cobertura	0109ZH13. Valor Ha	0109ZH14. Valor Ha	0109ZH15. Valor Ha	0109ZH16. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	24360	25375	22330	23345
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	30360	31625	27830	29095
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	36480	38000	33440	34960
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	42600	44375	39050	40825
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	48600	50625	44550	46575
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	54720	57000	50160	52440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	60840	63375	55770	58305
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	66840	69625	61270	64055
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	72960	76000	66880	69920
Nombre de la Cobertura	0109ZH17. Valor Ha	0109ZH18. Valor Ha	0109ZH19. Valor Ha	0109ZH20. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	11110	30450	30450
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	16720	37950	37950
UNIDAD ALTERNATIVA AL	21315	22330	45600	45600

AGRARIO3				
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	27830	53250	53250
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	33440	60750	60750
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	39050	68400	68400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	44550	76050	76050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	50160	83550	83550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	55770	91200	91200

Nombre de la Cobertura	0109ZH21. Valor Ha	0109ZH22. Valor Ha	0109ZH23. Valor Ha	0109ZH24. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	30450	30450	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	37950	37950	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	45600	45600	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	53250	53250	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	60750	60750	56700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	68400	68400	63840
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	76050	76050	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	83550	83550	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	91200	91200	85120

Nombre de la Cobertura	0109ZH25. Valor Ha	0109ZH26. Valor Ha	0109ZH27. Valor Ha	0109ZH28. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	28420	28420	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420	35420	35420	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560	42560	42560	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	49700	49700	49700	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	56700	56700	56700	56700

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	63840	63840	63840	63840
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	70980	70980	70980	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	77980	77980	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	85120	85120	85120

Nombre de la Cobertura	0109ZH29. Valor Ha	0109ZH30. Valor Ha	0109ZH31. Valor Ha	0109ZH32. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	21315	26390	26390
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	26565	32890	32890
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	21315	31920	39520	39520
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	37275	46150	46150
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	42525	52650	52650
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	47880	59280	59280
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	53235	65910	65910
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	58485	72410	72410
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	63840	79040	79040

Nombre de la Cobertura	0109ZH33. Valor Ha	0109ZH34. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	22330	22330
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	27830	27830
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	33440	33440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	39050	39050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	44550	44550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50160	50160
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	55770	55770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	61270	61270

AGRARIO8		
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	66880	66880

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego:

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1\dots n}$ = Área de Intersección

$fp_{1\dots n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.95
FIN DE PRODUCCION	0.85
NO APLICA	1

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

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.20
2	ALTA	1.10
3	MODERADA	0.95
4	REGULAR	0.80
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

CALIFICACIÓN	CANTÓN	DIVERSIFICACIÓN-FD	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.40	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del	

Normal	1	técnico municipal a uno o varios predios,
Demérito	0.60	mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican a continuación:

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm ²	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00

172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de fierrero	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierrero	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00

2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00

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

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

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Dónde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

f_t = Factor total

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

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

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

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021

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

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,1
Económico	0,15
Bueno	0,2
Lujoso	0,25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
2	Acero	75,31	78,73	82,15	85,58
3	Aluminio	93,47	97,71	101,96	106,21
4	Madera con tratamiento periódico	58,74	61,41	64,08	66,75
5	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97
9	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
10	Madera	19,20	20,07	20,94	21,81

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - Caña Revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Caña	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,60
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,50	74,75	78,00	81,25
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plastico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

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

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46

Factor acabado lujo	0,55
---------------------	------

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

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

Dónde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80,00

Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50,00
Otro	40,00

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.90
Salas de poscosecha	0.90
Administración	0.975
Industria	0.90
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.90
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

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

TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

VALORES EN US\$ POR m ² CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Madera	Meta l	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Meta l T1	Meta l T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	56,12	56,12	48,10	55,63	32,79	25,16	16,44					48,10
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	56,12	56,12	48,10	55,63	32,79	25,16	16,44					48,10
SALA DE ORDEÑO	56,12	56,12	48,10	55,63	32,79	25,16	16,44					48,10
GALPON AVICOLA	56,12	56,12	48,10	55,63	32,79	25,16	16,44					48,10
PISCINAS (camarón/piscicola)	11,27											
ESTANQUE O RESERVORIO	20,72							20,72				
INVERNADEROS									5,98	7,21	5,67	4,74
TENDALES	30,37											3,62

Art. 44.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 45.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza.

Art. 48.- Tarifa del impuesto predial rural. - 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 CERO PUNTO VEINTICINCO POR MIL (0.25×1000)

Art. 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza se deroga todas las Ordenanzas y Resoluciones que se la opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL. - VIGENCIA- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, el día martes 28 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
PABLO ALCIBAR
UYAGUARI
QUEZADA

Econ. Pablo Uyaguari Q.
ALCALDE DE SÍGSIG



Firmado electrónicamente por:
WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA

Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en la sesión ordinaria de fecha 22 de diciembre y sesión extraordinaria de fecha 28 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
WILSON MAURICIO
ASTUDILLO
CHIRIBOGA

Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.

SECRETARIO

CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG: Sígsig, a los 28 días del mes de diciembre de 2021, a las 13h00, de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralizado, remítase la presente, “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA EL BIENIO 2022-2023**” al Econ. Pablo

Uyaguari Q., Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig para su respectiva sanción.



Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Recibo la presente ordenanza que antecede, en tres ejemplares, a los 28 días del mes de diciembre de 2021, a las 13h30.



Econ. Pablo Uyaguari Q.
ALCALDE DE SÍGSIG

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Sígsig, a los 28 días del mes de diciembre de 2021, a las 14h00, VISTOS: De conformidad con lo que dispone el inciso quinto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, habiéndose observado el trámite legal pertinente, SANCIONO la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA EL BIENIO 2022-2023”** que antecede y ordeno su publicación por los medios señalados en la ley.



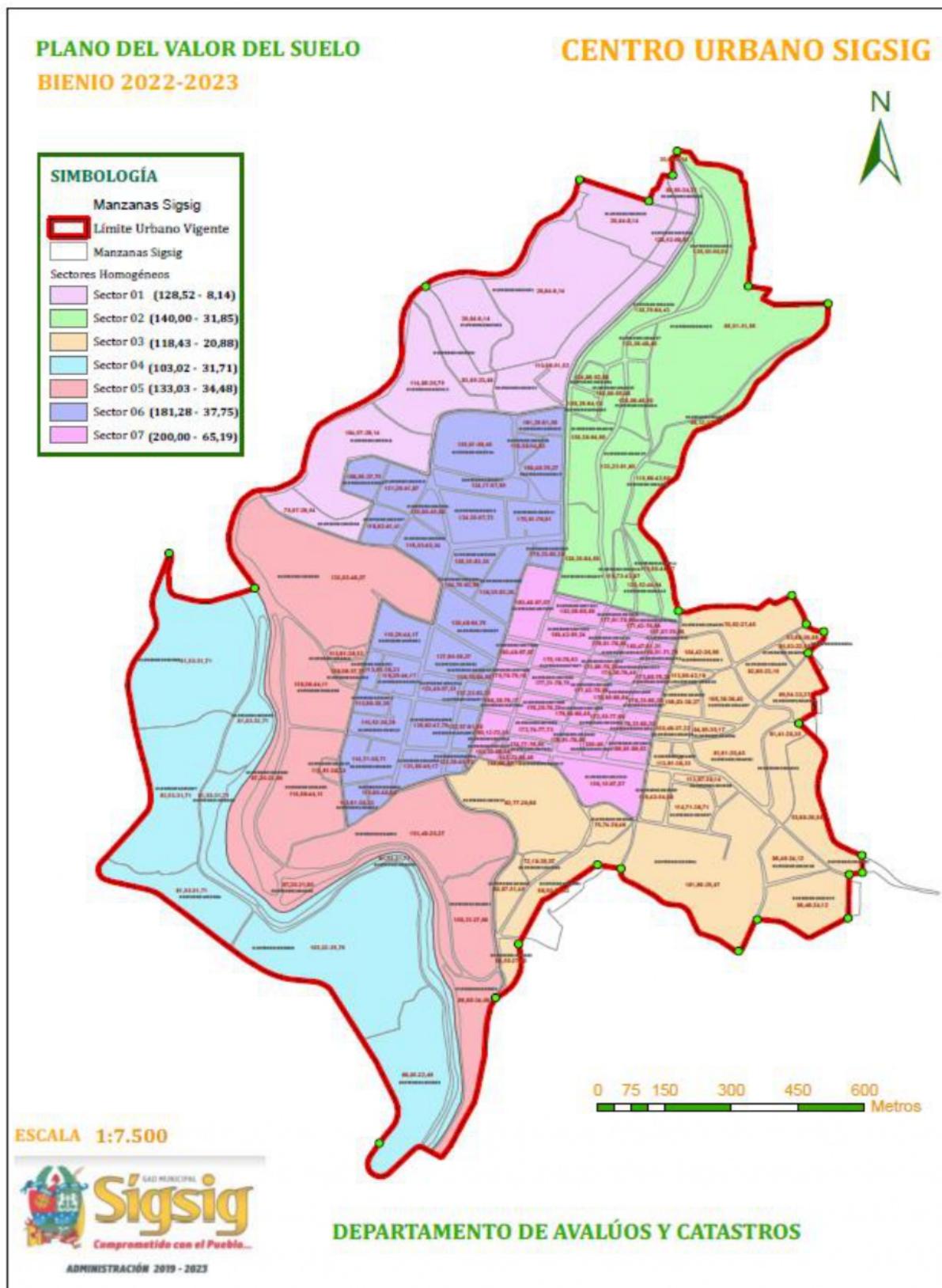
RAZÓN: Sancionó y firmó la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, PARA EL BIENIO 2022-2023.”** conforme el decreto que antecede. El Alcalde de Sígsig, Econ. Pablo Uyaguari Q., a los 28 días del mes de diciembre de 2021, a las 14H30.



Abg. Wilson Mauricio Astudillo Ch.
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

ANEXOS

ANEXO 1. MAPAS SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA URBANA



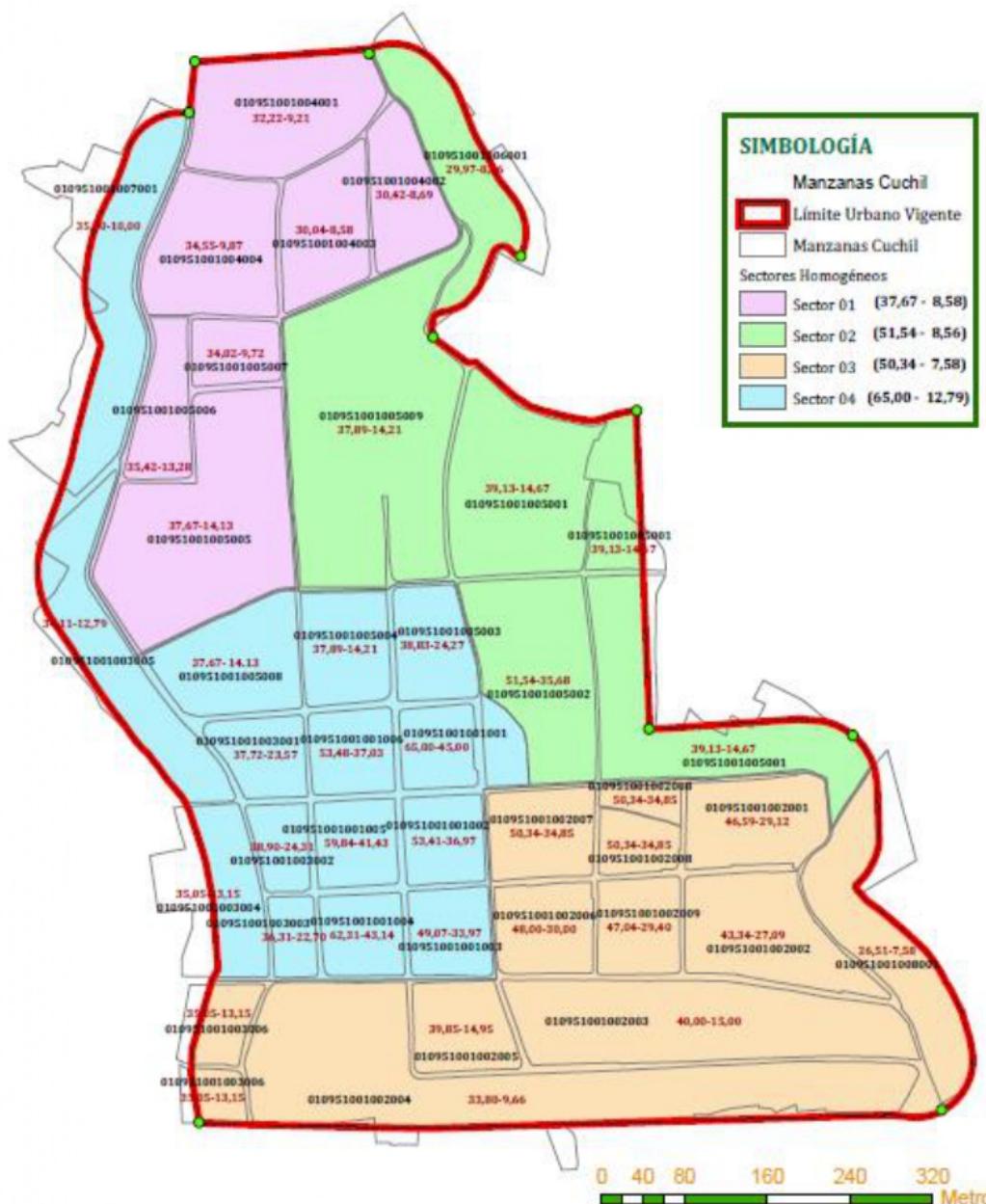
**PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2022-2023**

CENTRO URBANO PARROQUIAL CUCHIL



SIMBOLOGÍA

Manzanas Cuchil
Límite Urbano Vigente
Manzanas Cuchil
Sectores Homogéneos
Sector 01 (37,67 - 8,58)
Sector 02 (51,54 - 8,56)
Sector 03 (50,34 - 7,58)
Sector 04 (65,00 - 12,79)



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

ADMINISTRACIÓN 2019 - 2023

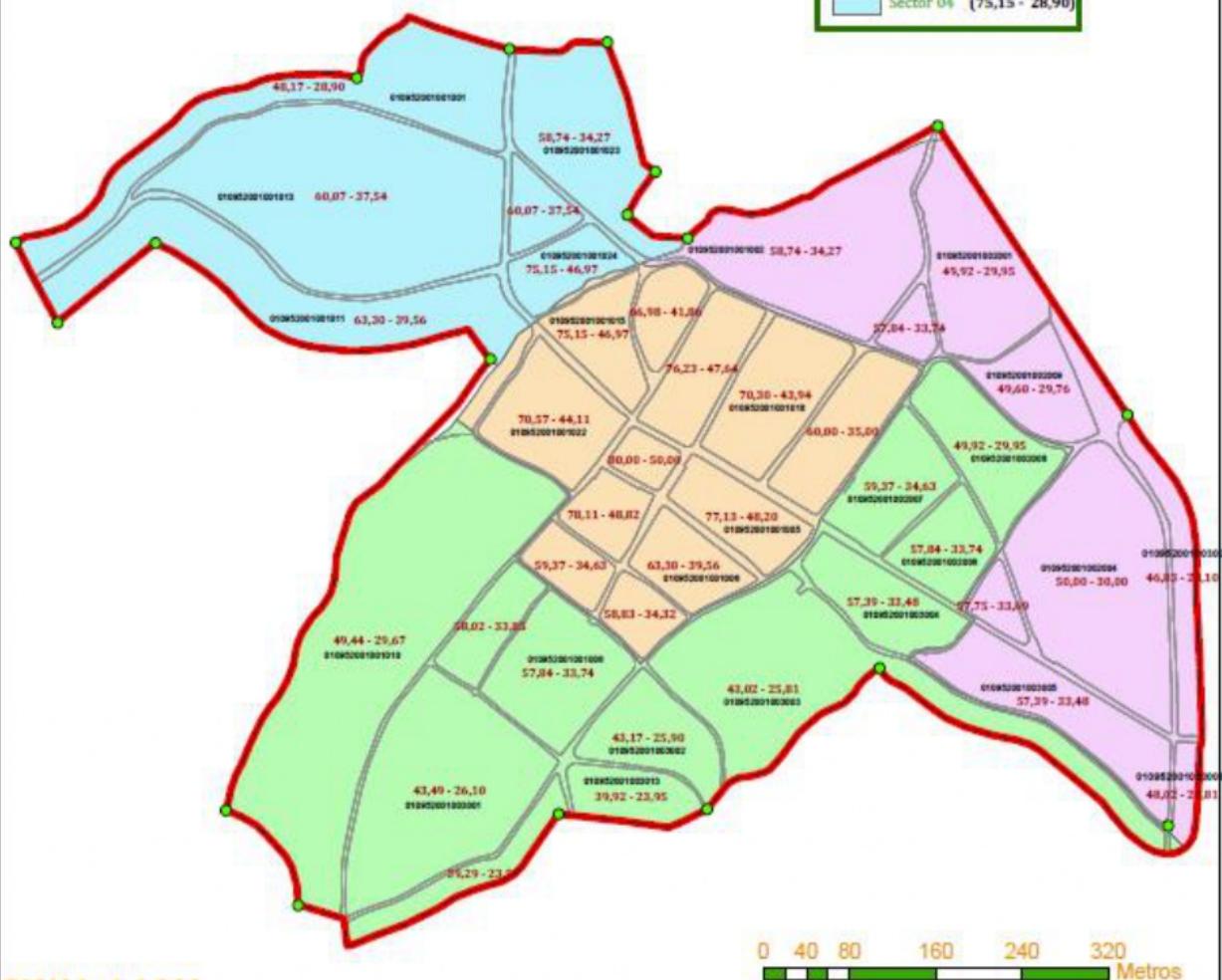
PLANO DEL VALOR DEL SUELO BIENIO 2022-2023

CENTRO URBANO PARROQUIAL JIMA



SIMBOLOGÍA

	Límite Urbano Vigente
	Manzanas Jima
	Sectores Homogéneos
	Sector 01 (58,74 - 28,10)
	Sector 02 (59,37 - 23,57)
	Sector 03 (80,00 - 34,32)
	Sector 04 (75,15 - 28,90)



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

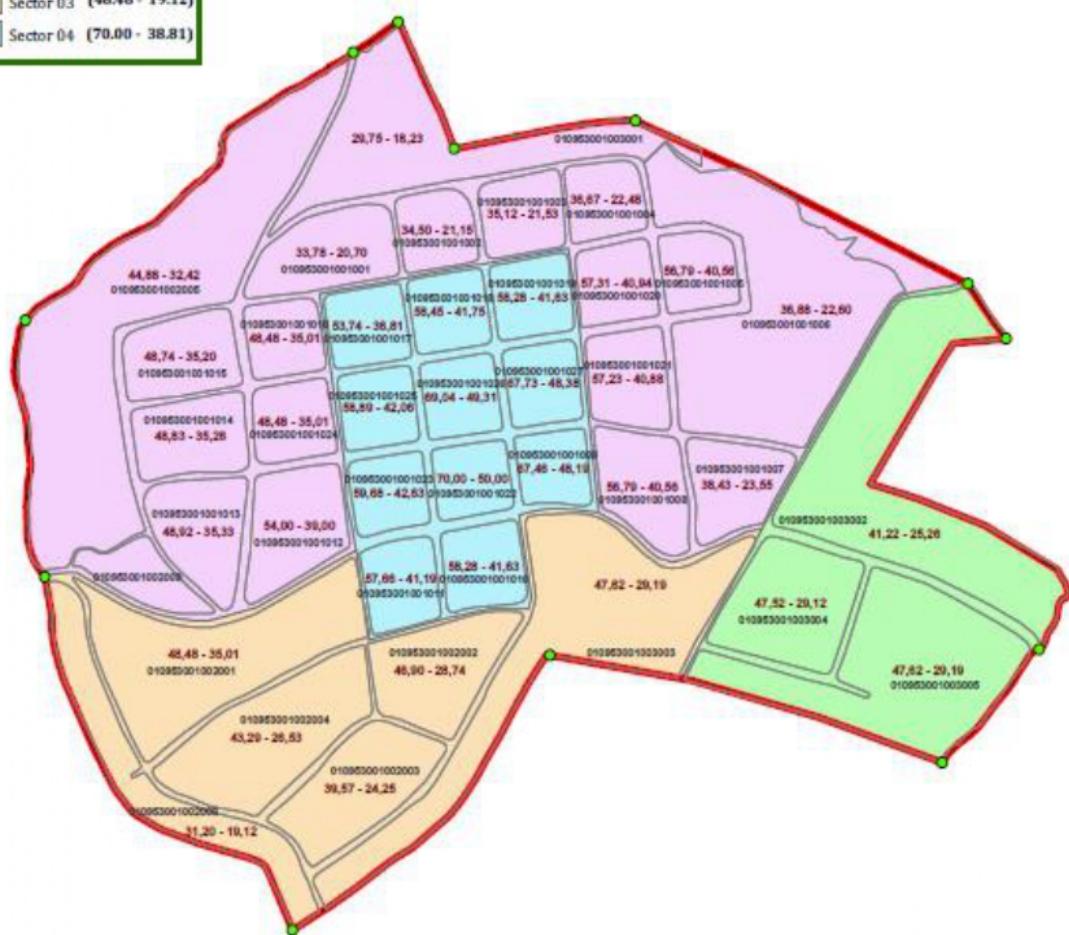
PLANO DEL VALOR DEL SUELO BIENIO 2022-2023

CENTRO URBANO PARROQUIAL GUEL



SIMBOLOGÍA

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | Límite Urbano Vigente |
|  | Manzanas Guel |
| Sectores Homogéneos | |
|  | Sector 01 (57.31 - 18.23) |
|  | Sector 02 (47.62 - 25.26) |
|  | Sector 03 (48.48 - 19.12) |
|  | Sector 04 (70.00 - 38.81) |



ESCALA 1:3.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

ADMINISTRACIÓN 2019-2023

68

PLANO DEL VALOR DEL SUELO BIENIO 2022-2023

CENTRO URBANO PARROQUIAL
SAN BARTOLOMÉ N



SIMBOLOGÍA

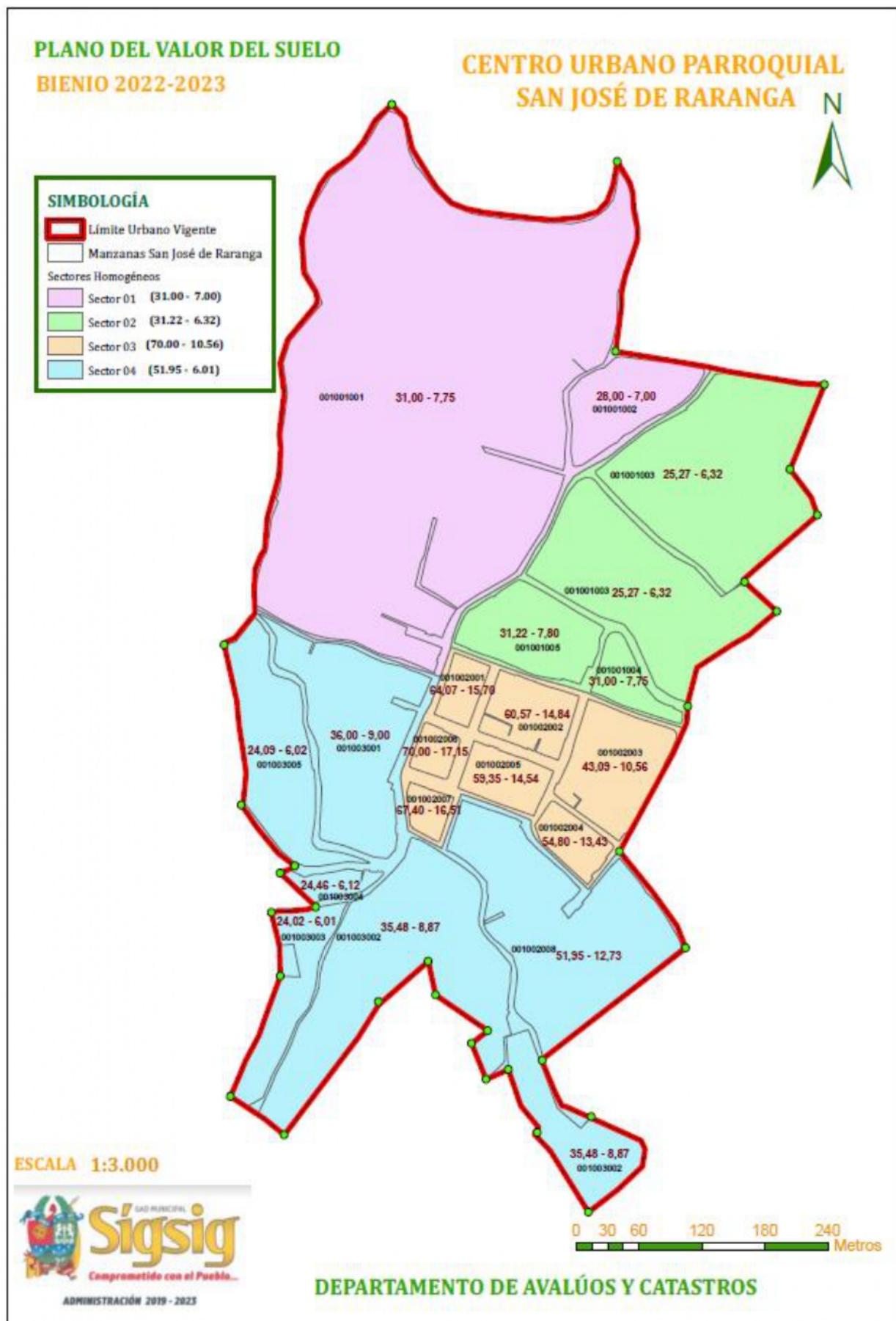
- | | |
|---|---------------------------|
|  | Limite Urbano Vigente |
|  | Manzanas San Bartolomé |
| Sectores Homogéneos | |
|  | Sector 01 (66.31 - 10.00) |
|  | Sector 02 (61.10 - 8.74) |
|  | Sector 03 (57.49 - 8.50) |
|  | Sector 04 (80.00 - 17.95) |



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS



**PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2022-2023**

CENTRO URBANO PARROQUIAL LUDO



SIMBOLOGÍA

- Manzanas Ludo
- Límite Urbano Vigente
- Manzanas Ludo
- Sectores Homogéneos
- Sector 01 (60,00- 7.13)



ESCALA 1:2.000

0 20 40 80 120 160 Metros



ADMINISTRACIÓN 2019 - 2023

DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

Anexo 2: MATRIZ DE VALOR

Agregaciones	0109ZH01	0109ZH02	0109ZH03	0109ZH04	0109ZH05	0109ZH06
	no_tecni ficada	tecni cada	no_tecni ficada	tecni cada	no_tecni ficada	tecni cada
ÁREA CONSTRUIDA	50700	0	38000	0	45600	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	3800	0	5100	0	12700	0
BANANO	20300	21300	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	20300	21300	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	700	0	600	0	600	0
CICLO CORTO	20300	25300	15200	16200	25300	30400
CONÍFERAS MADERABLES	6300	7300	6300	7300	6300	7300

FLOR SIN PROTECCIÓN	20300	21300	0	0	25300	26300	0	0	30450	31950	35525	37275
FORESTAL DIVERSOS USOS	3800	4800	3800	4800	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400
FORESTAL MADERABLE	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775
FORESTAL NO COMERCIAL ES	3800	4800	0	0	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400
FRUTALES PERMANENTES	76000	12670	38000	39000	50700	51700	0	0	114000	190050	133000	221725
FRUTALES SEMIPERMANENTES	30400	50700	38000	39000	50700	51700	0	0	45600	76050	53200	88725
HUERTA	20300	25300	12700	17700	12700	13700	0	0	30450	37950	35525	44275
OTRAS (COBERTURAS)	20300	25300	15200	16200	25300	26300	0	0	30450	37950	35525	44275

VEGETALES)											
OTRAS AREAS	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	76050	0	88725
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	76000	77000	0	0	0	0	0	0	114000	11550	133000
PASTOS	22800	23800	17700	18700	30400	40500	7600	8600	34200	35700	39900
PASTOS NATURALES	17400	18400	13500	14500	23300	20700	5800	6800	26100	27600	30450
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	0	10100	0	20300	0	10100	0	30450	0	35525
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	0	15200	0	25300	0	12200	0	37950	0	44275
UNIDAD ALTERNATIVA AL	30400	0	20300	0	30400	0	14200	0	45600	0	53200

ALTERNATIV A AL AGRARIO9									
VEGETACIÓ N NATURAL	1300	0	3800	0	3800	0	1300	0	1950

Agregaciones	0109ZH07	0109ZH08	0109ZH09	0109ZH10	0109ZH11	0109ZH12
	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	73515	0	59280	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5510	0	16510	0
BANANO	28420	29820	29435	30885	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	29435	30885	0	0
CHAPARRAL -PAJONAL	980	0	1015	0	780	0

CICLO CORTO	28420	35420	29435	36685	32890	39520	34155	41040	24360	30360	25375	31625
CONÍFERAS MADERABLES	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	29435	30885	32890	34190	34155	35505	24360	25560	25375	26625
FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FRUTALES PERMANENTES	106400	0	110200	5	65910	67210	68445	69795	91200	0	95000	5
FRUTALES SEMIPERMANENTES	42560	70980	44080	73515	65910	67210	68445	69795	36480	60840	38000	63375

NENTES								
HUERTA	28420	35420	29435	36685	16510	17810	17145	18495
OTRAS (COBERTURA S VEGETALES)	28420	35420	29435	36685	32890	34190	34155	35505
OTRAS AREAS	70980	0	73515	0	59280	0	61560	0
OTROS CULTIVOS PERMANENT ES	10780	0	110200	0	0	0	0	91200
PASTOS	31920	33320	33060	34510	39520	52650	41040	54675
PASTOS NATURALES	24360	25760	25230	26680	30290	26910	31455	27945
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO1	28420	0	29435	0	26390	0	27405	0
UNIDAD ALTERNATIV	35420	0	36685	0	32890	0	34155	0

UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO8	77980	0	80765	0	72410	0	75195	0	66840	0	69625	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO9	85120	0	88160	0	79040	0	82080	0	72960	0	76000	0
VEGETACIÓN NATURAL	1820	0	1885	0	4940	0	5130	0	1560	0	1625	0

Agregaciones	0109ZH13	0109ZH14	0109ZH15	0109ZH16	0109ZH17	0109ZH18
no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	60840	0	63375	0	50160	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	4560	0	4750	0	13970	0
BANANO	24360	25560	25375	26625	0	0

CAÑA DE AZÚCAR	24360	25560	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	840	0	875	0	660	0	690	0	630	0	660
CICLO CORTO	24360	30360	25375	31625	27830	33440	29095	34960	15960	17010	16720
CONÍFERAS MADERABLES	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930
FLOR SIN PROTECCIÓN	24360	25560	25375	26625	27830	28930	29095	30245	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	3990	5040	4180
FORESTAL MADERABLE	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930
FORESTAL NO COMERCIALES	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	0	0	0

FRUTALES PERMANENTES	15204 91200	0 95000	15837 5	5 55770	56870 58305	59455 39900	40950 40950	41800 41800	42900 42900
FRUTALES SEMIPERMANENTES	36480 24360	60840 30360	38000 25375	63375 31625	55770 13970	56870 15070	58305 14605	59455 15755	39900 13335
HUERTA									
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	24360 30360		25375 31625		27830 28930		29095 30245		15960 17010
OTRAS AREAS	60840 0		63375 0		50160 0		52440 0		39900 0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	91200 27360	92400 28560	95000 28500	96250 29750	0 33440	0 44550	0 34960	0 46575	0 18585
PASTOS									
PASTOS NATURALES	20880 22080		21750 23000	25630 22770		26795 23805		14175 15225	14850 15950

UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO1	24360	0	25375	0	22330	0	23345	0	10605	0	11110	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO2	30360	0	31625	0	27830	0	29095	0	15960	0	16720	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO3	36480	0	38000	0	33440	0	34960	0	21315	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO4	42600	0	44375	0	39050	0	40825	0	26565	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO5	48600	0	50625	0	44550	0	46575	0	31920	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL	54720	0	57000	0	50160	0	52440	0	37275	0	39050	0

AGRARIO6								
UNIDAD ALTERNATIV AAL AGRARIO7	60840	0	63375	0	55770	0	58305	0
UNIDAD ALTERNATIV AAL AGRARIO8	66840	0	69625	0	61270	0	64055	0
UNIDAD ALTERNATIV AAL AGRARIO9	72960	0	76000	0	66880	0	69920	0
VEGETACIÓN NATURAL	1560	0	1625	0	4180	0	4370	0
							3990	0
							4180	0

Agregaciones	0109ZH19	0109ZH20	0109ZH21	0109ZH22	0109ZH23	0109ZH24
no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada

ÁREA CONSTRUIDA	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5320	0
BANANO	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0
CICLO CORTO	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420
CONÍFERAS MADERABLES	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220
FLOR SIN PROTECCIÓN	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
FORESTAL DIVERSOS USOS	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720

ES									
PASTOS	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	31920
PASTOS NATURALES	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	24360
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO1	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	28420
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO2	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	35420
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO3	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	42560
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO4	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	49700
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO5	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	56700

A AL AGRARIO5	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO6	68400 0 68400 0	68400 0 68400 0	68400 0 68400 0	63840 0 63840 0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO7	76050 0 76050 0	76050 0 76050 0	76050 0 76050 0	70980 0 70980 0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO8	83550 0 83550 0	83550 0 83550 0	83550 0 83550 0	77980 0 77980 0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO9	91200 0 91200 0	91200 0 91200 0	91200 0 91200 0	85120 0 85120 0
	VEGETACIÓN NATURAL	1950 0 1950 0	1950 0 1950 0	1950 0 1950 0	1820 0 1820 0

Agregaciones	0109ZH25	0109ZH26	0109ZH27	0109ZH28	0109ZH29	0109ZH30
	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada	no_tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	70980	0	70980	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5320	0	5320	0
BANANO	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	980	0	980	0	980	0
CICLO CORTO	28420	35420	28420	35420	28420	35420
CONÍFERAS MADERABLES	8820	10220	8820	10220	8820	10220
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	28420	29820	28420	29820

FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720	3990	5040	3990	5040
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220	6615	7665	6615	7665
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	17738	0	106400	0	106400	0	106400	0	17738	17738	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	42560	70980	42560	70980	42560	70980	42560	70980	39900	40950	39900	40950
HUERTA	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420	13335	18585	13335	14385
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420	15960	17010	47880	0
OTRAS	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	39900	0	26565	27615

AREAS								
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	10780 0	106400 0	10780 0	106400 0	10780 0	106400 0	10780 0	106400 0
PASTOS	31920 33320	31920 33320	31920 33320	31920 33320	31920 33320	31920 33320	31920 33320	31920 33320
PASTOS NATURALES	24360 25760	24360 25760	24360 25760	24360 25760	24360 25760	24360 25760	24360 25760	24360 25760
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420 0	28420 0	28420 0	28420 0	28420 0	28420 0	28420 0	28420 0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420 0	35420 0	35420 0	35420 0	35420 0	35420 0	35420 0	35420 0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560 0	42560 0	42560 0	42560 0	42560 0	42560 0	42560 0	42560 0
UNIDAD ALTERNATIVA AL	49700 0	49700 0	49700 0	49700 0	49700 0	49700 0	49700 0	49700 0

A AL AGRARIO4	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO5	56700	0	56700	0	56700	0	31920	0	42525	0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO6	63840	0	63840	0	63840	0	37275	0	47880	0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO7	70980	0	70980	0	70980	0	42525	0	53235	0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO8	77980	0	77980	0	77980	0	47880	0	58485	0
	UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO9	85120	0	85120	0	85120	0	53235	0	63840	0

VEGETACIÓN NATURAL	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0
--------------------	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---

Agregaciones	0109ZH31			0109ZH32			0109ZH33			0109ZH34		
	no_tecnificado a	tecnificado a										
ÁREA CONSTRUIDA	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0	50160	0	50160	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	16510	0	16510	0	13970	0	13970	0	13970	0	13970	0
BANANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	780	0	780	0	660	0	660	0	660	0	660	0
CICLO CORTO	32890	39520	32890	39520	27830	33440	27830	33440	27830	33440	27830	33440
CONÍFERAS MADERABLES	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030	6930	8030	6930	8030

FLOR SIN PROTECCIÓN	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
FORESTAL DIVERSOS USOS	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FRUTALES PERMANENTES	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
FRUTALES SEMIPERMANENTE S	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
HUERTA	16510	17810	16510	17810	13970	15070	13970	15070
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
OTRAS AREAS	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0

PASTOS	39520	52650	39520	52650	33440	44550	33440	44550
PASTOS NATURALES	30290	26910	30290	26910	25630	22770	25630	22770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	0	26390	0	22330	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	0	32890	0	27830	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	0	39520	0	33440	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	0	46150	0	39050	0	39050	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	0	52650	0	44550	0	44550	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	0	65910	0	55770	0	55770	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	0	72410	0	61270	0	61270	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	0	79040	0	66880	0	66880	0
VEGETACIÓN NATURAL	4940	0	4940	0	4180	0	4180	0

EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 3 establece que es deber primordial del Estado: "promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establecen que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los gobiernos autónomos descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador. - Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "*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.* numeral 2 "*Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*"; (...)

Que, el Art. 424 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficiencia jurídica;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: "La Planificación del desarrollo y 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 gobiernos, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa."

Que, el artículo 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece

en su inciso segundo que: "los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto"

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas menciona que Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto 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 deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellos que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal e) menciona: Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y del régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado Ecuatoriano.

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera; y en consecuencia con capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus funciones

Que, el artículo 54 del COOTAD en el literal a), dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "*Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales*"; (...) literal m), dispone que es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización*"; (...) literal o) dispone que es una de las funciones del Gobierno Municipal: "*Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y*

desastres";

Que, el artículo 55, literal b) del COOTAD, dispone que es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón*"

Que, el artículo 56 del COOTAD establece que, el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.

Que, el artículo 57, literal a) del COOTAD, confiere al Concejo Municipal facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 60.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - [...] literal h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

Que, el artículo 233 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: Todas las dependencias de los gobiernos autónomos descentralizados deberán preparar antes del 10 de septiembre de cada año su plan operativo anual y el correspondiente presupuesto para el año siguiente, que contemple los ingresos y egresos de conformidad con las prioridades establecidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y bajo los principios de la participación definidos en la Constitución de la ley.

Que, el artículo 266 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que, al final del ejercicio fiscal, el ejecutivo del gobierno Autónomo Descentralizado convocará a la asamblea territorial o al organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, para informar sobre la ejecución presupuestaria anual, sobre el cumplimiento de sus metas y sobre las prioridades de ejecución del siguiente año.

Que, el artículo 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone en su primer inciso que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la

sociedad de su territorio.

Que, el Art. 10, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), *Objeto. El ordenamiento territorial tiene por objeto:*

1. *La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.*
2. *La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.*
3. *La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.*

Que, el Art. 11, literal 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), afirma 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 y a los espacios públicos de toda la población.

Que, el art. 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, EL Art. 7 del Reglamento de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - *El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos:*

1. *Preparación o inicio, que incluye:*

a) *La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan.*

b) *La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.*

2. *Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo*

Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. *Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.*
4. *Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.*
5. *Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.*

Que, el Art. 12.- del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas: Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - 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 Art. 29.- del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Funciones.- Son 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, el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto 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 deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

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.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.

Que, el Art. 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

Que, el artículo 3 de la resolución N° 003-2014-CNP del Consejo Nacional de Planificación, establece que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, los indicadores y las metas que les correspondan para contribuir al cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo, en el marco de sus competencias;

Que, se debe desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, ha cumplido los procedimientos técnicos establecidos en el marco jurídico vigente y en la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Quijos y dentro de los plazos establecidos en la Resolución 003-2014-CNP del Consejo Nacional de Planificación, publicada en el Registro Oficial No. 261 del 5 de junio del 2014.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del cantón Quijos con fecha 07 de mayo de 2020, resolvió aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos 2019-2023, en sus fases de Diagnóstico y Propuesta Territorial; conforme lo establecido por la Ley.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del cantón Quijos con fecha 20 de agosto de 2021, resolvió aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos 2019-2023; conforme lo establecido por la Ley.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del cantón Quijos con fecha 06 de septiembre de 2021, resolvió aprobar el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos, conforme lo establecido por la Ley.

Qué, luego de haber desarrollado los procesos participativos de socialización del diagnóstico, propuesta y modelo de gestión, y de haber recopilado, sistematizado e incluido las observaciones y sugerencias efectuadas por los diferentes espacios participativos generados, dándose cumplimiento a lo establecido por el artículo 57, literal e) y el Art. 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y en la atribución que le confieren los artículos 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.

**TÍTULO I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Art. 1.- Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Quijos, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas 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, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) y su reglamento, Ley de Seguridad Pública y del Estado, Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, Ordenanzas municipales y otras normas legales.

Art. 2.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Quijos, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio, uso y gestión del suelo, con gestión de riesgos. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar el nivel de ingreso o renta de la población; mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental.

El objetivo principal del plan es, convertirse en el instrumento de gestión y promoción

del desarrollo del Cantón Quijos, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya norma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, art. 27)

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los subsistemas: medio físico o un sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social; asentamientos humanos e infraestructuras; y, el marco legal e institucional.

Art. 3.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Quijos, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Quijos tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales; y, el aumento en el nivel de ingresos económicos de la población; y, el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Quijos, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El Propósito, es articular la visión territorial con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales; y, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático, los sistemas de redes de servicio de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Además, de definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión del Suelo;

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos, cumplen con todos los lineamientos establecidos en los diferentes acuerdos internacionales de los que forma parte la República del Ecuador.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por ley corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial, complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial;

racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 4.- Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019- 2023 del Cantón Quijos, rige para la circunscripción territorial del Cantón.

Para operativizar el propósito del PDOT, se debe considerar lo siguiente:

- El Plan de Trabajo de la autoridad electa.
- Las Competencias exclusivas del Municipio;
- Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- La viabilidad presupuestaria y; Gestión ambiental, emergencia sanitaria o post pandemia.
- El plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 5.- Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Quijos, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del cantón Quijos, será público y cualquier persona podrá consultarla y acceder al mismo de forma magnética, a través de los medios de difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 6.- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019- 2023, de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para lo mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

El PDOT, constituye una disciplina planificada y técnica, pero también una política

pública y una técnica administrativa. Como política pública y hacia el futuro, “El ordenamiento del territorio define la estructura espacial o marco físico en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos; todo ello orientado a conseguir un desarrollo equitativo y sostenible.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 42, señala que los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son:

- a. **Diagnóstico.** - El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, por lo menos lo siguiente:
 1. La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio;
 2. La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional.
 3. La identificación de las actividades económicas-productivas, zonas de riego, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado.
 4. La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio;
 5. Las relaciones del territorio con los circunvecinos;
 6. La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo; y,
 7. El modelo territorial actual.
- b. **Propuesta.** - La Propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, al menos lo siguiente:
 1. La visión de mediano plazo;
 2. Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias resultadas, metas deseadas, indicadores y programas que faculten la rendición de cuentas en el control social; y,
 3. El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.
- c. **Modelo de Gestión.** - Para la elaboración del modelo de gestión, los Gobiernos Autónomos Descentralizados precisarán, por lo menos lo siguiente:
 1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan.
 2. Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; y ,
 3. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerarán lo establecido en la estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e

inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 7.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sus Direcciones en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDyOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo de ordenamiento territorial y de gestión de competencia cantonal se constituyen en prioritarios para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

Art. 8.- Seguimiento y Evaluación. - Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDyOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 53-54-55-56-57-58-59-60-61 y 62 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

Art. 9.- Del Control de la Ejecución. - El control de la ejecución del PDT del Cantón Quijos, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Quijos y a las instancias de participación establecidas en la Ordenanza Sustitutiva que Conforma y Regula el Sistema de Participación Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Art. 10.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019 - 2023 del Cantón Quijos.

Art. 11.- Elementos del PDT. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PDT, los anexos de esta ordenanza:

- a) El documento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que contiene:

- Diagnóstico.
- Propuesta.
- Modelo de gestión.
- Anexos de conformidad a la ley aplicable.

TÍTULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 12. Definición. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) permite regular y normar la planificación territorial respecto al uso, la ocupación y transformación del suelo en el cantón.

Art. 13. Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza corresponde a todo el territorio de la jurisdicción del Cantón Quijos.

Art. 14. Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen de zonificación, uso y ocupación del suelo, a fin de que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, ejerza sus facultades en el ámbito de sus competencias respecto a su regulación y control.

Art. 15. Fines. - Son fines de la presente ordenanza:

- a) Regular las actuaciones sobre el territorio de modo que se consolide una estructura urbana y rural equilibrada, impidiendo la formación de núcleos de población dispersos que vuelvan ineficiente la red de servicios existentes.
- b) Mejorar las condiciones de habitabilidad de los centros consolidados, las áreas periurbanas en consolidación y los entornos rurales naturales, clasificando usos de suelo con base en condiciones de seguridad física, del entorno geográfico y potencialidades de localización.
- c) Relacionar coherentemente la estructura morfológica y la organización del territorio, logrando una distribución equitativa de la población, vivienda, equipamientos, actividades y los sistemas de soporte; recuperando el espacio público y la imagen urbana como elementos constitutivos del territorio y la ciudad patrimonial, textil y turística.
- d) Consolidar una estructura urbana, cuyos núcleos poblacionales funcionen adecuadamente, a través de la articulación armónica del paisaje, el medio físico y los nuevos desarrollos urbanos; enmarcados en políticas municipales que precisen los deberes legales inherentes a la actividad constructiva.

Art. 16. Vigencia. - La presente ordenanza tendrá vigencia por un periodo de doce

(12) años, a partir de su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 17. Revisión actualización y modificaciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será la encargada de la revisión y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en coordinación con las diferentes direcciones y áreas evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal para su aprobación, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos, no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo de manera obligatoria, deberá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal. La actualización del plan de uso y gestión del suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

CAPITULO II

PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Art. 18. Principios rectores. – En concordancia con lo estipulado en el Art. 5 de la LOOTUGS, son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

- a) La sustentabilidad. - La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- b) La equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos garantizados en la Constitución.
- c) La autonomía. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos, ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
- d) La coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las

realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

- e) La concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

Art. 19. El derecho a la ciudad. – De acuerdo con lo estipulado en el Art. 5 numeral 6 de la LOOTUGS comprende los siguientes elementos:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Art. 20. Función pública del urbanismo. – De conformidad con lo establecido en el Art. 5, numeral 7 de la LOOTUGS, todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

Art. 21. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - En relación con lo determinado en el Art. 5, numeral 8 de la LOOTUGS, se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrolle.

Art. 22. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. - En correspondencia con lo estipulado en el Art. 7 de la LOOTUGS, para efectos de esta norma, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

- a) La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
- b) La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
- c) El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- d) El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un

uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

- e) La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
- f) Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
- g) La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Art. 23. Derecho a edificar. - En correlación con lo estipulado en el Art. 7 de la LOOTUGS, el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fallecido el plazo determinado en dicho permiso.

CAPITULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 24. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos se estructura a partir de dos componentes principales: Estructurante y Urbanístico.

Art. 25. Componente estructurante. - Está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. Define los objetivos estratégicos del PUGS, análisis de la extensión de asentamientos humanos, sistemas públicos de soporte, clasificación y sub clasificación del suelo.

Art. 26. Componente urbanístico. - Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. Define los polígonos de Intervención Territorial (PIT), tratamientos, aprovechamientos e instrumentos de Gestión del Suelo.

Art. 27. Elementos del PUGS. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza:

- b) Documento aprobado del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Código de arquitectura y urbanismo.

- d) Reglamentación para la habilitación del suelo y procesos constructivos en el Cantón Quijos.
- e) Mapas con la definición de los límites urbanos actuales.
- f) Mapas de clasificación del suelo, subclasiación del suelo, polígonos de intervención territorial y demás mapas temáticos anexos a la presente ordenanza contenidos en el Anexo: Atlas de mapas.
- g) Tablas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial.

CAPITULO IV CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 28. Clasificación del suelo. - El territorio del Cantón Quijos se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano

Art. 29. Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

- a) Suelo rural de producción.
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
- c) Suelo rural de protección.

Art. 30. Suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. El suelo rural de aprovechamiento extractivo es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

El suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo del Cantón Quijos es aquel en donde se han detectado actividades de tipo agropecuario predominantes, y la presencia de actividad de extracción de material de construcción, para su delimitación se ha considerado el análisis cartográfico de áreas de cobertura vegetal, uso de suelo y la cobertura de aptitudes agrícolas, obteniendo como resultado que en estas zona existe la presencia de cultivos de ciclo corto, maíz, pastos cultivados, desarrollando una agricultura con limitaciones ligeras.

Art. 31. 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.

No se permite la intervención antrópica y se debe garantizar su conservación y características. En esta área se encuentran páramos, vegetación arbustiva, bosque nativo, bosque húmedo y vegetación herbácea húmeda.

Art. 32. Suelo urbano. - En concordancia con lo estipulado en el Art. 18 de la LOOTUGS, el suelo urbano es ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que en su trama tienden a representar un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen los núcleos urbanos de las cabeceras parroquiales rurales, y que han adquirido servicios y vocaciones urbanas. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.
- c) Suelo urbano de protección.

Art. 33. Suelo urbano consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 34. Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo urbano 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. 35. Suelo urbano de protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, patrimoniales, 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.

CAPITULO V INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Art. 36. 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:

- a) Polígonos de intervención territorial.
- b) Tratamientos.
- c) Aprovechamientos urbanísticos.
- d) Estándares urbanísticos.

Art. 37. Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión del 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.

Art. 38. Polígonos de intervención territorial en el suelo rural. - El suelo rural contiene los polígonos que se describen en el documento que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la siguiente tabla:

PARROQUIA	POLÍGONO (ha)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Baeza	8571	3771	984.5	193.7	1095	1265	18.3	0	13.03
Cosanga	32513	10306	24.01	1402	1324	2420	0	0	13.49
Cuyuja	22640	365.1	230.8	0	275.8	2279	0	8.4	0
Papallacta	25757	3049	494.9	0	31.68	2038	3.65	0	0
San Francisco de Borja	7796	74.17	54.6	0	822.6	0	46.4	0	26.71
Sumaco	17470	4306	0	826.5	837	5090	0	0	35.1

Art. 39. Polígonos de intervención territorial en el suelo urbano. - En el suelo urbano se han determinado los polígonos de intervención territorial con base en la homogeneidad de cada una de las áreas que representan estas zonas bajo parámetros como ejes estructurantes, densidad edificada, morfología urbana, equipamiento, características formales de las edificaciones, características socio-económicas y productivas:

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	ÁREA POR PARROQUIA (ha)					
	BAEZA	COSANGA	CUYUJA	PAPALLACTA	SAN FRANCISCO DE BORJA	SUMACO
PIT-1	9.88	13.93	22.53	30.52	20	7.2
PIT-2	56.5	-----	-----	32.11	50.85	-----
PIT-3	19.83	-----	-----	20.41	18.7	-----
PIT-4	31.12	-----	-----	-----	24.2	-----
PIT-5	10.11	-----	-----	-----	-----	-----

Art. 40. Tratamientos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

Art. 41. Tratamientos de suelo rural. – De acuerdo a lo descrito en el documento que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a la siguiente tabla:

SUBCLASIFICACIÓN SUELO RURAL	PIT	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN
SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	1	PROTECCIÓN	Estas zonas pertenecen al Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE), del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador (SNAP), excluyendo los sectores donde se ha identificado intervención. Los usos asignados serán contemplados en el respectivo Plan de Manejo de los Parques Cayambe – Coca, Sumaco – Napo – Galeras, y Antisana
	2	CONSERVACIÓN	Este espacio de territorio corresponde a las proximidades del Patrimonio del Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador del SNAP, excluyendo las áreas que han sido identificadas por el Gobierno Central como intervenidas.
	3	RECUPERACIÓN	El espacio de territorio asignado a esta categoría pertenece a las zonas cercanas a los cuerpos de agua, en donde debido a la cinemática natural y antrópica presenta una alta vulnerabilidad ambiental y ecosistémica. Zonas de riesgo natural y antrópico coinciden espacialmente en los bordes de las vías Papallacta – Baeza y Baeza Cosanga, en donde gracias a las características meteorológicas y la intervención humana se ha incrementado el nivel de riesgo.
	4	PROTECCIÓN FORESTAL	Esta categoría hace referencia a los suelos localizados en las fronteras de parques nacionales y áreas específicas de preservación ambiental
SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN	5	PROMOCIÓN PRODUCTIVA AGROPECUARIA	Esta categoría hace referencia a los territorios localizados casi en su totalidad a lo largo de la red vial estatal desde Papallacta hasta la Y de Baeza, San Francisco de Borja y Cosanga, incluidos los sectores rurales de Las Caucheras y Sumaco que incluyen principalmente los pastos
	6	PROMOCIÓN PRODUCTIVA PARA RECREACIÓN Y TURISMO	Las áreas de esta zona en general se presentan a lo largo y ancho del límite circunscrito para el cantón Quijos
	7	PROMOCIÓN PRODUCTIVA INDUSTRIAL	La categoría hace referencia a los territorios localizados en áreas muy específicas, como son el "Sector de la Y", y las diferentes estaciones de bombeo del OCP y SOTE distribuidos a lo largo de la vía interoceánica.
SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	8	MITIGACIÓN PROYECTOS HIDROELÉCTRICOS	En esta categoría se hace referencia a los territorios donde se ubican los proyectos de Hidrovictoria e Hidroquiros, ésta última suspendida
	9	MITIGACIÓN	En esta categoría se hace referencia a los sectores localizados en las proximidades de los lechos de los ríos Quijos, Cosanga y Papallacta

Art. 42. Tratamientos de suelo urbano. - Los tipos de tratamientos asignados se definen de acuerdo a la siguiente categorización:

- a) Tratamientos para suelo urbano no consolidado se denominan: de conservación, sostenimiento y renovación.
 - **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.
 - **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) Los tratamientos para suelo urbano no consolidado se denominan: de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo.

- **Mejoramiento integral.** - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público y mitigar zonas de riesgo, producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- **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 redensificación.

PIT	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO
BAEZA		
1	Consolidado	Conservación
2	Consolidado	Sostenimiento
3	No consolidado	Consolidación
4	No consolidado	Sostenimiento
5	No Consolidado	Mejoramiento integral
SAN FRANCISCO DE BORJA		
1	Consolidado	Sostenimiento
2	No consolidado	Consolidación
3	No consolidado	Mejoramiento integral
4	Consolidado	Sostenimiento
PAPALLACTA		
1	Consolidado	Sostenimiento
2	Protección	Conservación
3	No consolidado	Desarrollo
COSANGA		
1	No consolidado	Desarrollo
CUYUJA		
1	No consolidado	Desarrollo
SUMACO		
1	No consolidado	Desarrollo

Art. 43. Aprovechamientos urbanísticos. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo implica la determinación de las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Art. 44. Uso de suelo. – Se entenderá al destino asignado al suelo, en relación a su clasificación y sub clasificación.

Los usos pueden ser de carácter general o de carácter específico, y éste a su vez puede contener una sub clasificación.

Art. 45. Uso de suelo general. - Es aquel que se define a través del PUGS, que caracteriza un determinado ámbito espacial y se identifica como el uso dominante y mayoritario.

Art. 46. Uso de suelo específico. - Es aquel que detalla y particulariza las disposiciones del uso general en un determinado predio, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías, en concordancia con el Art. 23 de la LOOTUGS:

- a) Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en la LOOTUGS.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Para el efecto se definen los usos de suelo de acuerdo a lo descrito en el documento que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 47. Ocupación del suelo. - Es la distribución del volumen edificable en un terreno, tomando en cuenta los criterios de dimensionamiento, altura y localización de volúmenes, retiros, forma de edificación, y otras distinciones de tipo morfológicos. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, determinará la normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas de conformidad a lo establecido en el documento: Plan de Uso y Gestión de Suelo y la LOOTUGS.

Art. 48. Edificabilidad. - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos. Esta capacidad de aprovechamiento constructivo asignada al suelo será regulada mediante:

- a) Edificabilidad general máxima. –Corresponde a la edificabilidad total asignada a

un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se determinará en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

- b) Edificabilidad específica máxima. – Es aquella edificabilidad asignada a un predio de manera detallada. Esta edificabilidad no se encuentra establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por lo tanto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos deberá determinarla mediante el proceso de un plan parcial.

Art. 49. Edificabilidad básica. - La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definen en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

Art. 50. Codificación Polígono de Intervención Territorial. - Para la asignación de la edificación, se establecen códigos en función del polígono de intervención territorial urbano o rural de acuerdo al siguiente detalle:

PIT + NÚMERO DE POLÍGONO + urbano o rural +CÓDIGO PARROQUIA

CÓDIGO PARROQUIA

B: Baeza

CO: Cosanga

CU: Cuyuja

P: Papallacta

SFB: San Francisco de Borja

S: Sumaco

Codificación polígono de intervención territorial suelo rural

PARROQUIA	POLÍGONO CODIFICADO								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Baeza	PIT-1-R-B	PIT-2-R-B	PIT-3-R-B	PIT-4-R-B	PIT-5-R-B	PIT-6-R-B	PIT-7-R-B	_____	PIT-9-R-B
Cosanga	PIT-1-R-CO	PIT-2-R-CO	PIT-3-R-CO	PIT-4-R-CO	PIT-5-R-CO	PIT-6-R-CO	_____	_____	PIT-9-R-CO
Cuyuja	PIT-1-R-CU	PIT-2-R-CU	PIT-3-R-CU	_____	PIT-5-R-CU	PIT-6-R-CU	_____	PIT-8-R-CU	_____
Papallacta	PIT-1-R-P	PIT-2-R-P	PIT-3-R-P	_____	PIT-5-R-P	PIT-6-R-P	PIT-7-R-P	_____	_____
San Francisco de Borja	PIT-1-R-SFB	PIT-2-R-SFB	PIT-3-R-SFB	_____	PIT-5-R-SFB	_____	PIT-7-R-SFB	_____	PIT-9-R-SFB
Sumaco	PIT-1-R-S	PIT-2-R-S	_____	PIT-4-R-S	PIT-5-R-S	PIT-6-R-S	_____	_____	PIT-9-R-S

Codificación polígono de intervención territorial suelo urbano

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	POLÍGONO CODIFICADO				
	1	2	3	4	5
BAEZA	PIT-1-U-B	PIT-2-U-B	PIT-3-U-B	PIT-4-U-B	PIT-5-U-B
COSANGA	PIT-1-U-CO	-----	-----	32.11	50.85
CUYUJA	PIT-1-U-CU	-----	-----	20.41	18.7
PAPALLACTA	PIT-1-U-P	PIT-2-U-P	PIT-3-U-P	-----	24.2
SAN FRANCISCO DE BORJA	PIT-1-U-SFB	PIT-2-U-SFB	PIT-3-U-SFB	PIT-4-U-SFB	-----
SUMACO	PIT-1-U-S	-----	-----	-----	-----

CAPITULO VI GESTIÓN INSTITUCIONAL DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 51. Instrumentos de gestión institucional del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para la habilitación del suelo y la edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos cumplirá con las siguientes obligaciones:

- Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de fraccionamientos agrícolas, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
- Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales y en los planes de vida comunales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Para este efecto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos se regirá de conformidad al documento que contienen el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Quijos y los anexos: Código de Arquitectura y Urbanismo, y la reglamentación para la habilitación del suelo y procesos constructivos en el Cantón Quijos.

Art. 52. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- El Informe de Regulación Municipal (IRM).
- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.
- El Certificado de Zona de Riesgo emitido por la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Art. 53. Informe de Regulación Municipal. - El informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constarán los siguientes datos:

- a. Nombre del propietario, ubicación, número de predio catastral, superficie y áreas construidas del predio.
- b. Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente.
- c. Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.
- d. Uso del suelo principal
- e. Afectaciones

El informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, tendrá vigencia mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del cantón.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación del suelo, esto será potestad atribuida exclusivamente al Concejo Municipal, excepto en el caso de ecosistemas frágiles.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Art. 54. Informe de compatibilidad de Uso. - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del Cantón Quijos. El informe de compatibilidad de uso del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso del suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta Ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expedirán por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 55. Permisos para habilitar el suelo y la edificación. - Todo propietario de suelo en el Cantón Quijos previo a realizar procesos y obras de habilitación del suelo o iniciar obras de construcción deberá obligatoriamente obtener las respectivas licencias municipales relacionadas con la aplicación del Plan de Uso y Gestión del suelo y a través de las cuales se autoriza al administrado a habilitar el suelo o a edificar. Estos permisos según el carácter de la obra son:

1. Licencias de Habilitación del Suelo:
 - a) Licencia de Urbanización Menor.
 - b) Licencia de Fraccionamiento Agrícola.
 - c) Licencia de Fraccionamiento Urbano.
 - d) Licencia de Reestructuración Parcelaria.
 - e) Licencia de Urbanización Mayor.

2. Licencia de Edificación:
 - a) Licencia de Construcción de Obras Menores.
 - b) Licencia de Construcción de Obras Mayores.
 - c) Licencia de Proyecto Especial.
 - d) Licencia de Propiedad Horizontal
3. El otorgamiento de las licencias para habilitar el suelo y la edificación se realizará a partir de la verificación de las asignaciones de uso y zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del cumplimiento de normas de arquitectura y urbanismo, normas ecuatorianas de la construcción y de los procedimientos administrativos establecidas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos de Quijos.

Art. 56. Intervenciones Constructivas Menores. - Son aquellas modificaciones menores internas o externas y que no superen los 40 m² del área planificada en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales sujetándose a las reglas técnicas vigentes.

Art. 57. Suelo para vivienda social. - Se define como suelo para vivienda social a aquel que está destinado o sirve de soporte para la edificación de este tipo de vivienda, incluyendo áreas de expansión y suelo vacante en las áreas consolidadas, en el que pueda ejecutarse procesos de incremento de edificabilidad de acuerdo a la norma vigente, cuando las condiciones urbanísticas así lo justifiquen o permitan.

El suelo para uso residencial debe reunir las siguientes características mínimas:

- a. Integrado a la ciudad o a las cabeceras parroquiales, en el caso de vivienda urbana.
- b. No estar ubicados en zonas de riesgo o de reserva natural.
- c. Con dotación o factibilidad de servicios básicos y equipamientos comunitarios en la zona. Si es un proyecto particular y de no ser existir servicios básicos, el urbanizador deberá dotar de servicios básicos, adjuntando para su respectiva aprobación, los planos y memorias técnicas de los proyectos tanto de Agua potable, como de alcantarillado pluvial y sanitario, además del respectivo estudio eléctrico aprobado por la EEQ
- d. En área urbana, con normativa que permita mayor densificación para procurar ciudades compactas y eficientes.
- e. En suelo rural de expansión urbana, con normativa que promueva, en lo posible, la rehabilitación de las viviendas y consolidación de asentamientos compactos e interconectados.

Art. 58 Gestión de Suelo para vivienda social. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos será responsable de crear las condiciones urbanas habitables, priorizando el uso del suelo vacante dentro del territorio cantonal y señalara las zonas para la implementación de proyectos de vivienda de interés social sobre las cuales el Municipio y las organizaciones públicas y/o privadas que propongan

proyectos de vivienda de interés social tendrán prelación en la compra, en caso de ser suelo municipal. El Municipio determinará el sistema de zonificación, previendo la sostenibilidad social, económica y ambiental de estos programas, encargándose de la generación de suelo municipal edificable, a través de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación urbanística, para asegurar un desarrollo urbano y rural planificado a fin de controlar la especulación. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos definirá áreas de desarrollo público, promoviendo el apoyo técnico y estimulando los procesos de ordenamiento urbano que permitan disponer y habilitar tierras aptas para nuevos tejidos urbanos con énfasis en vivienda de interés social.

Art. 59 Fraccionamiento de suelo para vivienda social. - Para la autorización de fraccionamientos que demanden un tratamiento especial, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos a través de iniciativa propia o privada deberá generar el correspondiente plan parcial de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, Sección Primera de la LOOTUGS.

Art. 60 Sanciones. - Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ley.

Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

Las que se determinen en el anexo: reglamentación para la habilitación del suelo y procesos constructivos en el Cantón Quijos.

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera. - El Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Quijos será publicado y difundido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como dependencias municipales responsables de su elaboración.

Segunda. - Los proyectos a ser ejecutados a partir del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberán ser sustentados prioritariamente en el nivel de proyectos de inversión pública para garantizar su financiamiento y la coherencia del PDOT con el Plan Nacional de Desarrollo y su cumplimiento, así como la respectiva calidad de la obra que justifique su inversión.

Tercera. - Las actividades comerciales y de servicios, de la tipología CZ1A, que cuenten con patente de funcionamiento y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual siempre y cuando cumplan con las normas y reglas de saneamiento, seguridad, insonorización, y adecuadas condiciones de funcionalidad señaladas en el Código de Arquitectura y Urbanismo para este tipo de edificaciones y al menos una de las condiciones señaladas a continuación:

- a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio.
- b) Haber obtenido una o más patentes de funcionamiento para actividades económicas en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Cuarta. - No se renovarán los permisos a actividades que implique el acopio y gestión de desechos peligrosos y/ o especiales y las que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales residenciales

Quinta. - Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrán seguir funcionando previo informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos, además se dejará implementado y en ejecución el plan de mitigación, caso contrario el titular deberá presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Autoridad Competente y la Unidad de Ambiente y Gestión de Riesgos.

Sexta. - Para los sectores industriales, la normativa de calidad ambiental, descarga de efluentes, tratamiento de aguas residuales, límites permisibles de descarga, calidad de suelo, emisiones al aire, emisiones de ruido, y otros, estarán regidos por la normativa nacional: Código Orgánico Ambiental, TULSMA y demás normativas ambientales aplicables. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Unidad de Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos generarán la normativa correspondiente una vez que la Autoridad Ambiental transfiera las competencias al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Séptima. - Las afectaciones por derecho de vía y márgenes de protección de cursos de agua deberán sujetarse a lo que establece el PUGS del Cantón Quijos y/o Normas de Orden Superior.

Octava.- Todos los procesos o trámites que se inicien a partir de la vigencia de la presente ordenanza se sujetarán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus Anexos y demás ordenanzas vigentes.

Novena. - Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Una vez aprobado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Concejo Cantonal el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos se creará la Unidad de Seguimiento y Evaluación del PDOT en un plazo de 1 año (365 días) a partir de la aprobación de la ordenanza, la que coordinará con la unidad de Planificación Urbana, con el consejo de planificación para el seguimiento, monitoreo y evaluación del plan apoyando a los procesos de elaboración de rendición de cuentas la elaboración del presupuesto y el reporte de cumplimiento de metas al sistema SIGAD de la Secretaría Técnica Planifica Ecuador cada año.

Segunda. - Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y trámites vigentes a la fecha de ingreso pese al cambio de la norma que instituye esta ordenanza.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, subdivisión, urbanización, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

Así mismo y en el plazo establecido en esta disposición, los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando, cumplan con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto en la Normativa Urbanística del Cantón Quijos.

Tercera. - Las actividades comerciales y de servicios a las que se les haya otorgado la patente de funcionamiento y que nunca han tenido compatibilidad de uso de suelo, y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), resulten incompatibles también, previa denuncia o de oficio, pasarán por un proceso de evaluación sobre su emisión por parte de la autoridad otorgante, y en el caso de que la evaluación resulte desfavorable podrán seguir operando con permiso provisional de la autoridad competente durante doce meses o hasta la fecha de caducidad de la patente de funcionamiento, lo que ocurra primero. Cumplido este plazo deberán reubicarse a los sitios permitidos, sin que esto exima del cumplimiento de las normas técnicas correspondientes y demás ordenanzas vigentes.

Cuarta. - Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y planteles avícolas y porcinos que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento en el Cantón Quijos y que con la nueva asignación de usos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando hasta la fecha de caducidad del permiso de funcionamiento vigente, para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicación. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la

explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagunas y canteras existentes en la jurisdicción del Cantón Quijos

Quinta. - El Concejo Municipal en un plazo máximo de doce meses desde la promulgación de esta ordenanza aprobará las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y cultural del Cantón.
- Ordenanza para la regularización de construcciones informales.
- Plan de regularización y asistencia técnica para las edificaciones de los centros poblados de las áreas rurales del Cantón y gestión del riesgo.

Sexta. - La actualización de la valoración catastral producto de las nuevas asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se realizarán a partir del siguiente bienio.

Séptima. - Los informes de regulación municipal y de compatibilidad de usos con información del PUGS, deberán incorporarse para consulta ciudadana en la página web institucional en el plazo de 12 meses.

Octava. - Una vez aprobado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, en el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, elaborará el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

Novena. - En el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la seguridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos desarrollará la información cartográfica sobre gestión de riesgos, orientada a definir la mitigación del riesgo en zonas susceptibles a diferentes amenazas.

Décima. - En el plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, desarrollará las resoluciones, instructivos y condiciones de implantación, necesarios para la calificación de actividades preexistentes incompatibles, así como para el licenciamiento de las actividades restringidas según el cuadro de compatibilidad de uso de suelo del PUGS.

Décima Primera. - Los informes de compatibilidad de usos de suelo emitidos previos a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberán actualizarse obligatoriamente en el plazo de doce meses.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

Sustitúyase el texto del numeral 7 del artículo 9 de la Ordenanza que Regula y Controla el Funcionamiento de Los Establecimientos y Lugares de Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas por el siguiente texto: Para el caso de los locales de la clase b) del artículo 10 de la misma ordenanza; se ubicarán de conformidad con todos los requerimientos del PUGS, código de Arquitectura y Urbanismo y sus anexos;

exceptuando el frente de las cuadras a las entradas de los centros de culto y adoración, centros de salud, y toda clase de establecimientos educativos. Para el caso de clubes nocturnos y similares solamente se autorizará su funcionamiento en los lugares o zonas establecidas y/o creadas por el municipio de conformidad al análisis técnico en áreas rurales, caso contrario no se otorgará permiso alguno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese en forma expresa toda ordenanza, acuerdo o resolución municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza que Aprueba y Pone en Vigencia el Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; el Concejo en Pleno en Sesión Ordinaria del 10 de marzo del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
FRANKLIN
OSWALDO ROSERO
NUNEZ



Firmado electrónicamente por:
ALAN FABIAN
LOVATO
HIDALGO

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE QUIJOS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario del Concejo Municipal de Quijos, certifica que la presente ordenanza fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del 3 de marzo del año 2022; y, en segundo debate sesión ordinaria del 10 de marzo del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
ALAN FABIAN
LOVATO
HIDALGO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS:
ALCALDÍA.- Quijos, 15 de marzo del 2022.- Por reunir los requisitos legales exigidos, así como su aprobación por la Cámara Edilicia en segundo y definitivo debate de **LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**; y, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**



Firmado electrónicamente por:
FRANKLIN
OSWALDO ROERO
NUNEZ

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS:
SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL.- CERTIFICO: que la presente Ordenanza fue sancionada por el Prof. Franklin Rosero Núñez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el 15 de marzo del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
ALAN FABIAN
LOVATO
HIDALGO

Ab. Alan Lovato Hidalgo
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

El Registro Oficial pone en conocimiento de las instituciones públicas, privadas y de la ciudadanía en general , su nuevo registro MARCA DE PRODUCTO.

Servicio Nacional de
Derechos Intelectuales

SENADI_2022_TI_2257

1 / 1

Direccion Nacional de Propiedad Industrial

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SENADI_2021_RS_13648 de 24 de noviembre de 2021, se procede a OTORGAR el título que acredita el registro MARCA DE PRODUCTO, trámite número SENADI-2020-63488, del 23 de abril de 2021

DENOMINACIÓN: REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR + LOGOTIPO

PRODUCTOS O SERVICIOS QUE PROTEGE:

Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas [publicaciones periódicas]. Publicaciones, publicaciones impresas, publicaciones periódicas, revistas (publicaciones periódicas). Clase Internacional 16.

DESCRIPCIÓN: Igual a la etiqueta adjunta, con todas las reservas que sobre ella se hacen.

VENCIMIENTO: 24 de noviembre de 2031

TITULAR: CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

DOMICILIO: José Tamayo E10 25

REPRESENTANTE: Salgado Pesantes Luis Hernán Bolívar

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Quito, 4 de marzo de 2022

Documento firmado electrónicamente

Judith Viviana Hidrobo Sabando
EXPERTA PRINCIPAL EN SIGNOS DISTINTIVOS

ACC





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

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

www регистрация официальный. 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.