

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

<b>09-GADM-AA-2021 Cantón Antonio Ante: 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 .....</b>	<b>2</b>
- <b>Cantón Calvas: Sustitutiva que regula las actividades civicopatrióticas, sociales, culturales y el procedimiento para la entrega de condecoraciones y reconocimientos por motivo de las festividades de restauración de Cariamanga</b>	<b>44</b>
<b>07-2021-GADMC-CH Cantón Chillanes: Reformatoria a la Ordenanza que regula las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos de predios urbanos y rurales .....</b>	<b>59</b>
- <b>Cantón San Miguel de Bolívar: Sustitutiva, que establece el cobro de tasas de servicios técnicos y administrativos .....</b>	<b>87</b>

**ORDENANZA No. 09-GADM-AA-2021****EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN ANTONIO ANTE****Considerando:**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás*

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

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

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

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

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

**Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

**Que,** el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en

la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

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

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

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

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

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

- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que 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 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será*

*administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

**Que, el Art.75 de la Ley Organica De Discapacidades, establece: “Impuesto predial.-** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

**Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica De Las Personas Adultas Mayores, determina: “De las exoneraciones.-** Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”

**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 éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, 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 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE**

### **CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO 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. ÁMBITO DE APLICACIÓN:** El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en el respectivo Decreto Supremo de creación del Cantón Antonio Ante.

**Art. 3. CLASES DE BIENES:** Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante aquellos sobre los cuales ejerce dominio; 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, pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

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

### **7.1. LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

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

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

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

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

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

## 7.2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

La Municipalidad administra 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 la Municipalidad se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 14. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES:** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación**

**de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Art. 22. OBJETO DEL IMPUESTO:** El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

**Art. 23. SUJETOS PASIVOS:** Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual,

cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Art. 24. HECHO GENERADOR:** El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

**Art. 26. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA:**

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

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit

de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- Universo de estudio, territorio urbano;
- Infraestructura básica;
- Infraestructura complementaria; y,
- Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- 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. <sup>1</sup>

***CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ANTONIO ANTE  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS***

PARROQUIA ATUNTAQUI												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	86,13%	99,12%	99,12%	96,76%	64,85%	94,00%	89
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,87%	0,88%	0,88%	3,24%	35,15%	6,00%	
2	COBERTURA	95,96%	97,31%	94,74%	92,95%	66,65%	64,74%	88,47%	58,74%	23,79%	75,93%	38
	DEFICIT	4,04%	2,69%	5,26%	7,05%	33,35%	35,26%	11,53%	41,26%	76,21%	24,07%	
3	COBERTURA	76,95%	84,00%	79,69%	76,13%	50,05%	38,56%	61,94%	29,00%	7,63%	55,99%	32
	DEFICIT	23,05%	16,00%	20,31%	23,88%	49,95%	61,44%	38,06%	71,00%	92,38%	44,01%	
4	COBERTURA	51,58%	55,45%	55,26%	53,89%	35,37%	19,26%	30,95%	18,11%	3,79%	35,96%	19
	DEFICIT	48,42%	44,55%	44,74%	46,11%	64,63%	80,74%	69,05%	81,89%	96,21%	64,04%	
5	COBERTURA	24,88%	32,48%	30,00%	28,80%	24,96%	9,60%	17,00%	9,60%	2,40%	19,97%	10
	DEFICIT	75,12%	67,52%	70,00%	71,20%	75,04%	90,40%	83,00%	90,40%	97,60%	80,03%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	86,37%	88,64%	87,23%	86,06%	67,67%	69,03%	79,38%	64,96%	37,32%	74,07%	188
	DEFICIT	13,63%	11,36%	12,77%	13,94%	32,33%	30,97%	20,62%	35,0426%	62,68%	25,93%	

PARROQUIA ANDRADE MARÍN												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	98,75%	98,80%	85,36%	100,00%	98,70%	83,00%	59,40%	91,56%	20
	DEFICIT	0,00%	0,00%	1,25%	1,20%	14,64%	0,00%	1,30%	17,00%	40,60%	8,44%	
2	COBERTURA	97,31%	100,00%	100,00%	97,26%	68,21%	77,37%	100,00%	69,47%	19,58%	81,02%	19
	DEFICIT	2,69%	0,00%	0,00%	2,74%	31,79%	22,63%	0,00%	30,53%	80,42%	18,98%	
3	COBERTURA	79,40%	84,10%	76,56%	73,75%	56,15%	46,50%	82,50%	47,75%	3,00%	61,08%	16
	DEFICIT	20,60%	15,90%	23,44%	26,25%	43,85%	53,50%	17,50%	52,25%	97,00%	38,92%	
4	COBERTURA	65,16%	73,24%	75,00%	71,11%	43,24%	19,00%	68,89%	32,22%	0,00%	49,76%	18
	DEFICIT	34,84%	26,76%	25,00%	28,89%	56,76%	81,00%	31,11%	67,78%	100,00%	50,24%	
5	COBERTURA	36,09%	47,47%	56,94%	51,56%	31,87%	12,00%	52,22%	26,00%	1,33%	35,05%	18
	DEFICIT	63,91%	52,53%	43,06%	48,44%	68,13%	88,00%	47,78%	74,00%	98,67%	64,95%	
6	COBERTURA	12,47%	31,20%	37,50%	36,00%	22,33%	2,00%	18,33%	14,67%	0,00%	19,39%	12
	DEFICIT	87,53%	68,80%	62,50%	64,00%	77,67%	98,00%	81,67%	85,33%	100,00%	80,61%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	68,85%	75,66%	76,94%	74,21%	53,61%	46,56%	73,73%	48,23%	15,84%	59,29%	103
	DEFICIT	31,15%	24,34%	23,06%	25,79%	46,39%	53,44%	26,27%	51,7670%	84,16%	40,71%	

PARROQUIA SAN ROQUE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	94,22%	98,03%	98,08%	100,00%	79,51%	78,46%	84,15%	73,85%	56,00%	84,70%	13
	DEFICIT	5,78%	1,97%	1,92%	0,00%	20,49%	21,54%	15,85%	26,15%	44,00%	15,30%	
2	COBERTURA	88,27%	90,40%	85,42%	84,83%	53,90%	44,33%	58,83%	30,50%	7,33%	60,42%	24
	DEFICIT	11,73%	9,60%	14,58%	15,17%	46,10%	55,67%	41,17%	69,50%	92,67%	39,58%	
3	COBERTURA	46,74%	46,74%	53,57%	56,00%	39,77%	24,57%	39,14%	25,14%	0,00%	36,85%	7
	DEFICIT	53,26%	53,26%	46,43%	44,00%	60,23%	75,43%	60,86%	74,86%	100,00%	63,15%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	83,42%	85,71%	84,09%	84,73%	59,22%	51,27%	63,18%	42,45%	20,55%	63,85%	44
	DEFICIT	16,58%	14,29%	15,91%	15,27%	40,78%	48,73%	36,82%	57,5455%	79,45%	36,15%	

PARROQUIA NATABUELA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	97,22%	97,19%	74,04%	88,59%	100,00%	92,89%	37,48%	87,49%	27
	DEFICIT	0,00%	0,00%	2,78%	2,81%	25,96%	11,41%	0,00%	7,11%	62,52%	12,51%	
2	COBERTURA	92,53%	95,73%	91,67%	85,67%	44,37%	42,08%	69,25%	82,67%	6,17%	67,79%	24
	DEFICIT	7,47%	4,27%	8,33%	14,33%	55,63%	57,92%	30,75%	17,33%	93,83%	32,21%	
3	COBERTURA	56,87%	68,07%	70,45%	66,91%	36,22%	31,18%	58,55%	56,00%	3,27%	49,73%	22
	DEFICIT	43,13%	31,93%	29,55%	33,09%	63,78%	68,82%	41,45%	44,00%	96,73%	50,27%	
4	COBERTURA	20,36%	31,78%	45,45%	44,36%	28,58%	13,09%	26,91%	27,27%	0,00%	26,42%	11
	DEFICIT	79,64%	68,22%	54,55%	55,64%	71,42%	86,91%	73,09%	72,73%	100,00%	73,58%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	76,14%	81,49%	81,85%	79,05%	49,70%	50,38%	70,79%	71,71%	14,67%	63,97%	84
	DEFICIT	23,86%	18,51%	18,15%	20,95%	50,30%	49,62%	29,21%	28,2857%	85,33%	36,03%	

PARROQUIA CHALTURA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	93,60%	100,00%	100,00%	100,00%	80,80%	84,25%	96,75%	58,00%	59,50%	85,88%	8
	DEFICIT	6,40%	0,00%	0,00%	0,00%	19,20%	15,75%	3,25%	42,00%	40,50%	14,12%	
2	COBERTURA	92,12%	98,03%	90,38%	90,77%	60,00%	59,38%	62,62%	32,92%	27,08%	68,15%	13
	DEFICIT	7,88%	1,97%	9,62%	9,23%	40,00%	40,62%	37,38%	67,08%	72,92%	31,85%	
3	COBERTURA	41,87%	50,13%	66,67%	66,67%	42,13%	32,67%	45,33%	33,33%	16,67%	43,94%	6
	DEFICIT	58,13%	49,87%	33,33%	33,33%	57,87%	67,33%	54,67%	66,67%	83,33%	56,06%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	81,39%	87,97%	87,96%	88,15%	62,19%	60,81%	68,89%	40,44%	34,37%	68,02%	27
	DEFICIT	18,61%	12,03%	12,04%	11,85%	37,81%	39,19%	31,11%	59,5556%	65,63%	31,98%	

PARROQUIA IMBAYA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	98,67%	2
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,33%	
2	COBERTURA	92,32%	94,88%	92,50%	92,80%	70,08%	84,60%	72,20%	70,80%	0,00%	74,46%	10
	DEFICIT	7,68%	5,12%	7,50%	7,20%	29,92%	15,40%	27,80%	29,20%	100,00%	25,54%	
3	COBERTURA	69,60%	79,52%	70,00%	64,80%	57,28%	54,00%	44,80%	35,20%	0,00%	52,80%	5
	DEFICIT	30,40%	20,48%	30,00%	35,20%	42,72%	46,00%	55,20%	64,80%	100,00%	47,20%	
4	COBERTURA	31,27%	66,53%	62,50%	44,33%	32,20%	8,00%	22,50%	14,00%	0,00%	31,26%	12
	DEFICIT	68,73%	33,47%	37,50%	55,67%	67,80%	92,00%	77,50%	86,00%	100,00%	68,74%	
5	COBERTURA	3,10%	10,95%	28,13%	12,00%	21,15%	0,00%	4,50%	4,50%	0,00%	9,37%	16
	DEFICIT	96,90%	89,05%	71,88%	88,00%	78,85%	100,00%	95,50%	95,50%	100,00%	90,63%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	42,13%	56,00%	59,44%	48,36%	41,96%	31,38%	33,07%	29,42%	4,44%	38,47%	45
	DEFICIT	57,87%	44,00%	40,56%	51,64%	58,04%	68,62%	66,93%	70,5778%	95,56%	61,53%	

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 M<sup>2</sup> DE TERRENO**  
**AREA URBANA DEL CANTON ANTONIO ANTE**

PARROQUIA ATUNTAQUI					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,64	200	8,19	65	89
2	8,18	80	6,73	30	38
3	6,69	60	5,34	20	32
4	5,23	50	3,93	20	19
5	3,77	20	2,35	15	10

PARROQUIA ANDRADE MARIN					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,48	85	8,30	80	20
2	8,27	75	7,08	35	19
3	7,00	50	5,98	25	16
4	5,85	50	4,65	20	18
5	4,52	40	3,47	15	18
6	3,33	30	2,23	15	12

PARROQUIA SAN ROQUE					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,39	40	7,28	35	13
2	7,18	35	5,29	15	24
3	4,76	25	3,01	15	7

PARROQUIA NATABUELA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9	60	7,35	55	27
2	7,27	55	5,78	30	24
3	5,63	45	4,05	25	22
4	3,84	40	2,38	25	11

PARROQUIA CHALTURA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	8,98	40	7,17	35	8
2	7,16	30	5,43	25	13
3	5,08	25	3,55	15	6

PARROQUIA IMBAYA					
SECTOR HOMOGENEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	8,96	150	8,89	125	2
2	8,83	60	7,24	50	10
3	6,19	50	5,34	45	5
4	5,03	45	3,33	30	12
5	3,16	25	1,51	15	16

PARROQUIA ATUNTAQUI	
EJE COM.	250
PARROQUIA ANDRADE MARIN	
EJE COM. 1	195
EJE COM. 2	100
PARROQUIA SAN ROQUE	
EJE COM.	N/A
PARROQUIA NATABUELA	
EJE COM.	80
PARROQUIA CHALTURA	
EJE COM.	N/A
PARROQUIA IMBAYA	
EJE COM.	70

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 m<sup>2</sup>, 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

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO	1.0 a .88

<i>ENERGIA ELECTRICA</i>	
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i> <i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i>	1.0 a .93

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

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

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

Donde cada valor resulta:

<p><b>VI</b> = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  <b>Vsh</b> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL  <b>Fa</b> = FACTOR DE AFECTACION  <b>S</b> = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>
--

Desglosándose como:

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

**2) Valor de edificaciones**

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

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

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m<sup>2</sup> de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN**

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO							
CONSTANTE DE REPOSICION	VALOR						
1 Piso	28.5018						
Mayor a 1 Piso	25.5272						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarias</b>	
01. No Tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado	2.9207	08. Madera Común	0.2838	08. Madera Común	0.5614	48. Pozo Ciego	0.1319
05. Pilotes	1.7937	09. Caña	0.1044	09. Caña	0.2226	49. Canalización Aguas Servidas	0.066
06. Hierro	1.5372	10. Madera Fina	1.9068	10. Madera Fina	3.2208	50. Canalización Aguas Lluvias	0.066
08. Madera Común	0.8188	17. Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.4554	17. Arena-Cemento	0.4059	51. Canalización Combinado	0.2461
09. Caña	0.631	18. Tierra	0	18. Tierra	0.1813		
10. Madera Fina	0.7107	19. Mármol	4.1537	30. Grafiado	0.5127	<b>Baños</b>	
11. Bloque	0.5889	20. Marmetón (Terrazo)	2.8443	31. Champiado	0.4557	01. No tiene	0
12. Ladrillo	0.5941	21. Marmolina	1.5697	34. Fibro Cemento	0.8181	52. Letrina	0.0651
13. Piedra	0.6502	22. Baldosa Cemento	1.1702	35. Fibra Sintética	1.2451	53. Baño Común	0.0906
14. Adobe	0.5298	23. Baldosa Cerámica	1.2774	36. Estuco	0.7627	54. Medio Baño	0.1309
15. Tapial	0.5298	24. Parquet	1.9417	37. Gypsum	0.7627	55. Un Baño	0.1535
		25. Vinyl	0.6394			56. Dos Baños	0.21
<b>Vigas y Cadenas</b>		26. Duela	1.2215	<b>Cubierta</b>		57. Tres Baños	0.4086
01. No tiene	0	27. Tablon / Gress	2.2536	01. No Tiene	0	58. Cuatro Baños	0.6297
02. Hormigón Armado	0.9898	28. Tabla	0.2861	17. Arena-Cemento	0.4206	59. + de 4 Baños	0.8285
06. Hierro	0.548	29. Azulejo	0.8437	22. Baldosa Cemento	0.6251		
08. Madera Común	0.3758	68. Cemento Alisado	0.4554	23. Baldosa Cerámica	1.4148	<b>Eléctricas</b>	
09. Caña	0.1556	69. Porcelanato	2.7066	29. Azulejo	0.7911	01. No tiene	0
10. Madera Fina	0.8274			34. Fibro Cemento	0.8596	60. Alambre Exterior	0.5513
		<b>Revestimiento Interior</b>		37. Teja Común	0.8713	61. Tubería Exterior	0.5903
<b>Entre Pisos</b>		01. No tiene	0	38. Teja Vidriada	1.4981	62. Empotradas	0.6171
01. No Tiene	0	08. Madera Común	1.2155	39. Zinc	0.5352		
02. Hormigón Armado(Losa)	0.5423	09. Caña	0.5248	40. Polietileno	1.0615		
06. Hierro	0.3305	10. Madera Fina	4.809	41. Domos / Traslúcido	1.0615		
08. Madera Común	0.1618	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.6059	42. Ruberoy	1.0615		
09. Caña	0.0607	18. Tierra	0.2707	43. Paja-Hojas	0.1829		
10. Madera Fina	0.5659	19. Marmol	3.8935	44. Cady	0.1521		
63. Madera y Ladrillo	0.2119	20. Marmetón	2.8553	45. Tejuelo	0.5148		
64. Bóveda de Ladrillo	0.1955	21. Marmolina	1.4494	46. Galvalumen	1.5245		
65. Bóveda de Piedra	0.8004	22. Baldosa Cemento	0.9216	47. Policarbonato	1.0615		
66. Nova Losa	1.6269	23. Baldosa Cerámica	1.7043	<b>Puertas</b>			
		29. Azulejo	2.9636	01. No tiene	0		
<b>Paredes</b>		30. Grafiado	1.4041	08. Madera Común	0.8035		
01. No tiene	0	31. Champiado	0.743	09. Caña	0.0207		
02. Hormigón Armado	1.1823	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	3.8108	10. Madera Fina	1.7168		
08. Madera Común	1.3259	<b>Revestimiento Exterior</b>		32. Aluminio	1.1047		
09. Caña	0.5172	01. No tiene	0	33. Enrollable	1.0414		
10. Madera Fina	1.753	08. Madera Común	0.5636	46. Hierro-Madera	0.0892		
11. Bloque	0.9268	10. Madera Fina	1.0772	47. Madera Malla	0.039		
12. Ladrillo	1.6026	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.2811	67. Tol Hierro	1.4166		
13. Piedra	0.8823	18. Tierra	0.1259	<b>Ventanas</b>			
14. Adobe	0.5716	19. Marmol	1.51	01. No tiene	0		
15. Tapial	0.5716	20. Marmetón	1.568	06. Hierro	0.4119		
16. Bahareque	0.4628	21. Marmolina	1.3632	08. Madera Común	0.2602		
34. Fibro-Cemento	0.9689	22. Baldosa Cemento	0.3075	10. Madera Fina	0.8257		
46. Galvalumen	1.5245	23. Baldosa Cerámica	0.5653	32. Aluminio	0.8939		
35. Piel de Vidrio	1.753	30. Grafiado	0.6528	33. Enrollable	0.3247		
<b>Escalera</b>		31. Champiado	0.2445	46. Hierro-Madera	1.35		
01. No Tiene	0	32. Aluminio	3.2898	47. Madera Malla	0.1181		
02. Hormigón Armado	0.0593	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	0.9342	<b>Cubre Ventanas</b>			
03. Hormigón Ciclopeo	0.1187	68. Cemento Alisado	3.2744	01. No tiene	0		
04. Hormigón Simple	0.0371	69. Piel de Vidrio	1.753	06. Hierro	0.2407		
06. Hierro	0.0475	<b>Revestimiento Escalera</b>		08. Madera Común	0.114		
08. Madera Común	0.0437	01. No tiene	0	09. Caña	0		
09. Caña	0.0347	08. Madera Común	0.0202	10. Madera Fina	0.6774		
10. Madera Fina	0.1193	09. Caña	0.0207	32. Aluminio	0.5255		
12. Ladrillo	0.0234	10. Madera Fina	0.0386	33. Enrollable	0.6875		
13. Piedra	0.0129	17. Arena-Cemento	0.0101	47. Madera Malla	0.0273		
<b>Cubierta</b>		18. Tierra	0.0046	<b>Closets</b>			
01. No Tiene	0	19. Marmol	0.054	01. No tiene	0		
02. Hormigón Armado (Losa)	2.5727	20. Marmetón	0.056	08. Madera Común	0.4149		
06. Hierro (Vigas Metálicas)	1.5168	21. Marmolina	0.0487	10. Madera Fina	0.9718		
07. Estereoesctructura	15.6122	22. Baldosa Cemento	0.0293	32. Aluminio	0.8461		
08. Madera Común	1.012	23. Baldosa Cerámica	0.0867	67. Tol Hierro	0.5656		
09. Caña	0.2876	30. Grafiado	0.4528				
10. Madera Fina	1.3401	31. Champiado	0.4138				
11. Nova Losa	2.7523	66. Piedra o Ladrillo hornamental	0.0633				
12. Loseta H.A.	1.2864						

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

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

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

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

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

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74

15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

***Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.***

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

<b>AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0

65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

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

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

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

**Art. 30. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0.4/1000 (Cero punto cuatro x mil).

**Art. 31. 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. 32. ZONAS URBANO MARGINALES:** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

**Art. 33. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO:** Cuando un predio pertenezca a varios 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. 34. ÉPOCA DE PAGO:** El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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:

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

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

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

## **CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 35. OBJETO DEL IMPUESTO:** El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

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

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

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

**Art. 38. HECHO GENERADOR:** El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

## 1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON ANTONIO ANTE**

<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
<b>1</b>	SECTOR HOMOGENEO 3.1
<b>2</b>	SECTOR HOMOGENEO 3.2
<b>3</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
<b>4</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
<b>5</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
<b>6</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
<b>7</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
<b>8</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.8
<b>9</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.9
<b>10</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
<b>11</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
<b>12</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
<b>13</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.13
<b>14</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.15
<b>15</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.16
<b>16</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.17
<b>17</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.15
<b>18</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 6.10
<b>19</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 6.12
<b>20</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.15

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de

comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSU ELO 7	CALIDAD DELSU ELO 8
SH 3.1	135714	114286	100000	85714	71429	57143	45857	28571
SH 3.2	47500	40000	35000	30000	25000	20000	15000	10000
SH 3.3	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.4	29857	25143	22000	18857	15714	12571	9429	6286
SH 3.5	40714	34286	30000	25714	21429	17143	12857	8571
SH 3.6	27143	22857	20000	17143	14286	11429	8571	5714
SH 3.7	61071	51429	45000	38571	32143	25714	19286	12857
SH 3.8	24429	20571	18000	15429	12857	10286	7714	5143
SH 3.9	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.10	10857	9143	8000	6857	5714	4571	3429	2286
SH 3.11	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.12	38000	32000	28000	24000	20000	16000	12000	8000
SH 3.13	54286	45714	40000	34286	28571	22857	17143	11429
SH 3.15	24429	20571	18000	15429	12857	10286	7714	5143
SH 3.16	20357	17143	15000	12857	10714	8571	6429	4286
SH 3.17	28500	24000	21000	18000	15000	12000	9000	6000
SH 4.15	47500	40000	35000	30000	25000	20000	15000	10000
SH 6.10	23750	20000	17500	15000	12500	10000	7500	5000
SH 6.12	7125	6000	5250	4500	3750	3000	2250	1500
SH 7.15	633	533	467	400	333	267	200	133

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

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES<sup>2</sup>**

<p><b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>  <b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>                  REGULAR                  IRREGULAR                  MUY IRREGULAR</p>	<p><b>COEFICIENTES</b>  <b>1.00 A 0.98</b></p>
<p><b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>                  CAPITAL PROVINCIAL                  CABECERA CANTONAL                  CABECERA PARROQUIAL                  ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>1.3. SUPERFICIE</b>                  0.0001 a 0.0500                  0.0501 a 0.1000                  0.1001 a 0.1500                  0.1501 a 0.2000                  0.2001 a 0.2500                  0.2501 a 0.5000                  0.5001 a 1.0000                  1.0001 a 5.0000                  5.0001 a 10.0000                  10.0001 a 20.0000                  20.0001 a 50.0000                  50.0001 a 100.0000                  100.0001 a 500.0000                  + de 500.0001</p>	<p><b>2.26 A 0.65</b>                   Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b></p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>

PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	<b>1.00 A 0.93</b>
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>
<b>5.2.- EROSIÓN</b> LEVE MODERADA SEVERA	<b>0.985 A 0.96</b>
<b>5.3.- DRENAJE</b> EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR	<b>1.00 A 0.942</b>

0 INDICADORES	
---------------	--

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

#### *Valoración individual del terreno*

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFIA

**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

## 2. Valor de edificaciones

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

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO							
CONSTANTE DE REPOSICION	VALOR						
1 Piso	15.3658						
Mayor a 1 Piso	14.5506						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarias</b>	
01. No Tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado	2.3008	08. Madera Común	0.215	08. Madera Común	0.4253	48. Pozo Ciego	0.1055
05. Pilotes	1.413	09. Caña	0.0755	09. Caña	0.161	49. Canalización Aguas Servidas	0.0602
06. Hierro	1.1747	10. Madera Fina	1.423	10. Madera Fina	2.4036	50. Canalización Aguas Lluvias	0.0602
08. Madera Común	0.6318	17. Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3443	17. Arena-Cemento	0.3069	51. Canalización Combinado	0.1783
09. Caña	0.4563	18. Tierra	0	18. Tierra	0.1549		
10. Madera Fina	0.53	19. Mármol	3.0099	30. Grafiado	0.3998	<b>Baños</b>	
11. Bloque	0.458	20. Marmeton (Terrazo)	2.1069	31. Champiado	0.3889	01. No tiene	0
12. Ladrillo	0.458	21. Marmolina	1.3375	34. Fibro Cemento	0.663	52. Letrina	0.0521
13. Piedra	0.5061	22. Baldosa Cemento	0.8476	35. Fibra Sintética	1.1289	53. Baño Común	0.0695
14. Adobe	0.458	23. Baldosa Cerámica	0.9174	36. Estuco	0.638	54. Medio Baño	0.1007
15. Tapial	0.468	24. Parquet	1.6693	37. Gypsum	0.638	55. Un Baño	0.1181
		25. Vinyl	0.472			56. Dos Baños	0.1615
		26. Duela	0.9048	<b>Cubierta</b>		57. Tres Baños	0.3143
<b>Vigas y Cadenas</b>		27. Tablon / Gress	1.6693	01. No Tiene	0	58. Cuatro Baños	0.4844
01. No tiene	0	28. Tabla	0.2119	17. Arena-Cemento	0.318	59. + de 4 Baños	0.6373
02. Hormigón Armado	0.7532	29. Azulejo	0.649	22. Baldosa Cemento	0.466		
06. Hierro	0.4188	68. Cemento Alisado	0.3443	23. Baldosa Cerámica	1.0161	<b>Eléctricas</b>	
08. Madera Común	0.29	69. Porcelanato	2.1069	29. Azulejo	0.649	01. No tiene	0
09. Caña	0.1125			34. Fibro Cemento	0.6967	60. Alambre Exterior	0.4241
10. Madera Fina	0.617			37. Teja Común	0.7654	61. Tubería Exterior	0.4541
		<b>Revestimiento Interior</b>		38. Teja Vidriada	1.2001	62. Empotradas	0.4747
<b>Entre Pisos</b>		01. No tiene	0	39. Zinc	0.4087		
01. No Tiene	0	08. Madera Común	0.9208	40. Polietileno	0.8165	<b>Piscinas</b>	
02. Hormigón Armado(Losa)	0.4188	09. Caña	0.3795	41. Domos / Traslúcido	0.8165	6.1. Temperada	220
06. Hierro	0.2389	10. Madera Fina	3.5888	42. Ruberoy	0.8165	6.2. Fría	150
08. Madera Común	0.1226	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.4581	43. Paja-Hojas	0.1407		
09. Caña	0.0439	18. Tierra	0.2313	44. Cady	0.117		
10. Madera Fina	0.422	19. Marmol	2.995	45. Tejuelo	0.396		
63. Madera y Ladrillo	0.1604	20. Marmeton	2.115	46. Galvalumen	1.1727		
64. Bóveda de Ladrillo	0.148	21. Marmolina	1.235	47. Policarbonato	0.8165		
65. Bóveda de Piedra	0.623	22. Baldosa Cemento	0.6675				
66. Nova Losa	1.6	23. Baldosa Cerámica	1.224	<b>Puertas</b>			
		29. Azulejo	2.2797	01. No tiene	0		
<b>Paredes</b>		30. Grafiado	1.095	08. Madera Común	0.6087		
01. No tiene	0	31. Champiado	0.634	09. Caña	0.015		
02. Hormigón Armado	0.9314	66. Piedra o Ladrillo Ornamental	2.8848	10. Madera Fina	1.2812		
08. Madera Común	1.0045			32. Aluminio	0.9996		
09. Caña	0.374	<b>Revestimiento Exterior</b>		33. Enrollable	0.7602		
10. Madera Fina	1.3082	01. No tiene	0	46. Hierro-Madera	0.0661		
11. Bloque	0.7204	08. Madera Común	0.427	47. Madera Malla	0.03		
12. Ladrillo	1.2004	10. Madera Fina	0.8039	67. Tol Hierro	1.0897		
13. Piedra	0.6679	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.2125				
14. Adobe	0.4942	18. Tierra	0.1076	<b>Ventanas</b>			
15. Tapial	0.4942	19. Marmol	1.1615	01. No tiene	0		
16. Bahareque	0.399	20. Marmeton	1.1615	06. Hierro	0.2977		
34. Fibro-Cemento	0.7011	21. Marmolina	1.1615	08. Madera Común	0.1971		
46. Galvalumen	1.1727	22. Baldosa Cemento	0.2227	10. Madera Fina	0.6162		
35. Piel de Vidrio	0.9999	23. Baldosa Cerámica	0.406	32. Aluminio	0.6699		
		30. Grafiado	0.5091	33. Enrollable	0.237		
<b>Escalera</b>		31. Champiado	0.2086	46. Hierro-Madera	1		
01. No Tiene	0	32. Aluminio	2.4275	47. Madera Malla	0.0875		
02. Hormigón Armado	0.0449	66. Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072				
03. Hormigón Ciclopeo	0.0851	68. Cemento Alisado	2.4756	<b>Cubre Ventanas</b>			
04. Hormigón Simple	0.0269	69. Piel de Vidrio	1.51	01. No tiene	0		
06. Hierro	0.0352			06. Hierro	0.1783		
08. Madera Común	0.0331	<b>Revestimiento Escalera</b>		08. Madera Común	0.0864		
09. Caña	0.0251	01. No tiene	0	09. Caña	0		
10. Madera Fina	0.089	08. Madera Común	0.0153	10. Madera Fina	0.5055		
12. Ladrillo	0.0177	09. Caña	0.015	32. Aluminio	0.4042		
13. Piedra	0.0098	10. Madera Fina	0.0288	33. Enrollable	0.5019		
		17. Arena-Cemento	0.0076	47. Madera Malla	0.021		
<b>Cubierta</b>		18. Tierra	0.0039				
01. No Tiene	0	19. Marmol	0.0415	<b>Closets</b>			
02. Hormigón Armado (Losa)	1.9868	20. Marmeton	0.0415	01. No tiene	0		
06. Hierro (Vigas Metálicas)	1.2134	21. Marmolina	0.0415	08. Madera Común	0.3143		
07. Estereoestructura	11.5646	22. Baldosa Cemento	0.0212	10. Madera Fina	0.7252		
08. Madera Común	0.7667	23. Baldosa Cerámica	0.0623	32. Aluminio	0.7542		
09. Caña	0.208	30. Grafiado	0.3531	67. Tol Hierro	0.4351		
10. Madera Fina	1.0001	31. Champiado	0.3531				
11. Nova Losa	1.6001	66. Piedra o Ladrillo ornamental	0.0479				
12. Loseta H.A.	1.2864						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN Factores de Depreciación de Edificación Rural

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

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

<b>AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR 2</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,86	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0

31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

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

**Art. 41. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A:** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 42. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0.9/1.000 (cero punto nueve x mil).

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

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

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

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

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

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

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

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:**

**ÚNICA:** Se derogan las Ordenanzas y normas que se opongan a la presente Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**

**ÚNICA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante, a los 28 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**EDDY ROLANDO  
LOPEZ CHAVARREA**

Ing. Rolando López Chavarrea  
**ALCALDE DEL GADM-AA**



Firmado electrónicamente por:  
**MONICA PATRICIA  
CARRERA VASQUEZ**

Ab. Mónica Carrera Vásquez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO (E)**

**RAZÓN:** Ab. Mónica Carrera Vásquez, Secretaria del Concejo Municipal de Antonio Ante, Encargada, CERTIFICA que: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE, fue discutida y aprobada en las sesiones: extraordinaria del 21 de diciembre y extraordinaria del 28 de diciembre de 2021, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; la misma que es enviada al señor Alcalde, Ing. Rolando López Chavarrea; en dos ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Antonio Ante, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**MONICA PATRICIA  
CARRERA VASQUEZ**

Ab. Mónica Carrera Vásquez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO (E)  
DEL GADM-AA (E)**

**ALCALDÍA DEL GADM-AA.-** Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTON ANTONIO ANTE, y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**EDDY ROLANDO  
LOPEZ CHAVARREA**

Ing. Rolando López Chavarrea  
**ALCALDE DEL GADM-AA**

**CERTIFICACIÓN:** La Secretaría General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, certifica que el Ing. Rolando López Chavarrea, Alcalde del GADM-AA, sancionó LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN ANTONIO ANTE, en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**MONICA PATRICIA  
CARRERA VASQUEZ**

Ab. Mónica Carrera Vásquez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
DEL GADM-AA (E)**

**“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La historia de los pueblos marca fechas muy importantes y que es deber ineludible de sus autoridades y ciudadanos, resaltar y celebrar, como una forma de rendir un justo homenaje a quienes fueron parte de estas gestas tan trascendentales. El realizar diversas actividades de carácter cívico, cultural, social, deportivo, etc. es una forma de acrecentar ese sentimiento de amor filial a su patria chica y recordar con alto espíritu patriótico estos acontecimientos históricos.

Entre una de estas actividades están la realización de los desfiles cívicos, con la participación de sus autoridades, gremios, instituciones públicas y privadas y de todas y todos quienes se suman a tan magna celebración. En este punto existe en la actualidad una ordenanza vigente denominada ORDENANZA DE CONDECORACIONES Y PROGRAMACIÓN DE FIESTAS POR EL ANIVERSARIO CÍVICO DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA COMO CABECERA CANTONAL DEL CANTÓN CALVAS, así como una reforma a la misma, que fue aprobada en el año 2006, bajo el marco Constitucional anterior al vigente y de la Ley de Régimen Municipal, así mismo, vigente en ese entonces, de igual manera, existe una reforma a la misma realizada en el año 2011, que en nada aportado a la actualización y mejoramiento de la mencionada ordenanza, ni a su adecuación a la actual normativa municipal vigente.

De igual forma, parte muy importante de los actos conmemorativos es lo relacionado con la entrega de condecoraciones, como reconocimiento por las acciones, servicios y valores relevantes desarrollados por ciudadanos e instituciones, en el ámbito local, en beneficio de la sociedad; en este sentido y con la finalidad de retribuir a los merecedores de tales reconocimientos, se considera oportuno desarrollar un instrumento normativo moderno que regule la entrega de distintas condecoraciones municipales, en esta fecha cívica tan relevante para la ciudad de Cariamanga y cantón Calvas.

En la práctica la aplicación de la normativa legal vigente, limita el procedimiento para entregar estas condecoraciones, misma que no muestra con claridad el proceso a seguir en la selección y entrega de estas distinciones. Por lo tanto, es indispensable dotar al Alcalde o Alcaldesa y al Concejo Municipal, de instrumentos y elementos legales para que de manera sencilla y práctica, regule y norme el procedimiento para la entrega de dichas condecoraciones a las personas y/o instituciones públicas o privadas, locales, nacionales o internacionales, que con su espíritu de trabajo, contribuyan en el adelanto cultural, educativo, económico, artístico, organizacional, ambiental, deportivo y científico de la comunidad

calvence; como una forma de valorar, agradecer y fomentar estas acciones positivas que propician el desarrollo del cantón Calvas.

A través de la presente ordenanza no solo se reconocerá el trabajo tesonero y el espíritu de servicio de nuestros conciudadanos y conciudadanas, sino que, se honrará y perennizará el nombre de grandes próceres, nacidos en este bello rincón de la Patria; y, que han sido parte de nuestra historia nacional y local, por lo que es necesario que las actuales y futuras generaciones rindamos el debido respeto y honor que se merecen.

En este sentido, es imprescindible que el Concejo Municipal establezca procedimientos que regulen las actividades centrales de las festividades Octubrinas Calvences y la entrega de condecoraciones por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas, con el fin de acrecentar el espíritu cívico e incentivar el trabajo y aporte de los Calvences hacia su comunidad.

### CONSIDERANDO

**Que**, el artículo 3 de la Constitución Política de la República del Ecuador, establece que son deberes del Estado (...) numeral 3, Fortalecer la unidad nacional en la diversidad, y en el numeral 7, Proteger el patrimonio natural y cultural del país.

**Que**, la Constitución Política del Ecuador, manifiesta en su artículo 21, el derecho de las personas a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas.

**Que**, el Art. 23 de la Constitución de la República del Ecuador, estipula: "Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales",

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que "los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorialidad, integración y participación ciudadana;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, manifiesta: "*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*"

**Que**, el Art. 276, numeral 7, de la Constitución de la República determina que el régimen de desarrollo tendrá como uno de sus objetivos el proteger y promover la diversidad cultural y

respetar sus espacios de reproducción e intercambio; así como recuperar, preservar y acrecentar la memoria social y el patrimonio cultural.

**Que**, el artículo 4, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización expresa como uno de los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: *“La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural”*;

**Que**, los literales q) y s) del artículo 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: literal q) “Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del cantón”; y, literal s) “Fomentar actividades orientadas a cuidar, a proteger y conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón”.

**Que**, el Plan Nacional para el Buen Vivir, establece entre otros objetivos: “7.- Construir y fortalecer espacios públicos interculturales y de encuentro común”; “8.- Afirmar y fortalecer la identidad nacional, las identidades diversas, la plurinacionalidad y la interculturalidad” y “8.7.- Potenciar la diversidad y el patrimonio cultural.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas tiene como función esencial regular el uso de la vía pública en áreas urbanas;

**Que**, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas inculcar en sus ciudadanos los valores cívicos y patrióticos que permitan valorar y apreciar las tradiciones Calvences;

**Que**, es necesario resaltar los méritos y aportes de instituciones, organizaciones, ilustres ciudadanas y ciudadanos, nacionales o extranjeros, autoridades nacionales, provinciales y locales, que han cumplido una noble y destacada labor en pro del desarrollo integral de la ciudad de Cariamanga y cantón Calvas, para que se constituyan en ejemplo de la presente y futuras generaciones;

**Que**, es deber ineludible del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas, reconocer el esfuerzo, el trabajo y el civismo desarrollado por personas naturales o jurídicas en beneficio del cantón Calvas, como estímulo para que generaciones futuras emprendan acciones para la superación y el adelanto de su tierra natal;

**Que**, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Calvas, exaltar los valores de quienes han prestado servicios relevantes al cantón en las diversas áreas del convivir social y en circunstancias excepcionales;

**Que**, es imprescindible que la Municipalidad reconozca los méritos de los servidores públicos y obreros de la institución que han demostrado servicio, constancia y responsabilidad en el ejercicio de sus funciones.

**Que**, la Corporación Edilicia de conformidad con lo que determina el artículo 57, literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene la atribución de expedir ordenanzas, acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus

competencias, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

En uso de sus atribuciones expide la siguiente:

**“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”.**

## **CAPITULO I**

### **GENERALIDADES**

**Artículo 1.-Objeto y Ámbito de Aplicación.-** La presente Ordenanza tiene como objeto regular las actividades de carácter cívico-patrióticas organizadas por la celebración de la restauración de Cariamanga a cabecera cantonal de Calvas, estableciéndose, como ha sido tradición, el 14 de octubre de cada año como la fecha de su conmemoración. Además, regular el procedimiento para la entrega de condecoraciones y reconocimientos que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, como estímulo al espíritu y trabajo de las personas y/o instituciones locales, nacionales y extranjeras que hubieren contribuido en el desarrollo cultural, educativo, ambiental, turístico, económico, artístico, productivo, deportivo, organizacional, científico en beneficio y desarrollo del cantón Calvas.

Su ámbito de aplicación será dentro del territorio del cantón Calvas.

**Art. 2.- Definiciones.-**En la presente ordenanza se aplicará las siguientes definiciones:

- a) Condecoraciones.- Son las concesiones o distinciones otorgadas a cualquier persona natural o jurídica por sus méritos o el valor de sus servicios a la comunidad.
- b) Reconocimiento.- Es la acción de distinguir a una persona natural o jurídica. El reconocimiento se deberá realizar para expresar la gratitud a su labor, gestión y participación a favor de un territorio.
- c) Restauración. - Reparación, recuperación, recobrar, volver a poner algo en el estado primitivo. A nivel político, la restauración es el establecimiento de un régimen que ya existía y que había sido reemplazado por otro.

## **CAPITULO II**

### **DEL COMITÉ CENTRAL DE FIESTAS OCTUBRINAS**

**Art. 3.-Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas.-** Previa a la planificación del programa de festividades de aniversario de restauración, con sesenta días de anticipación a la fecha expresada en el artículo 1 de esta ordenanza, previa convocatoria del Alcalde o Alcaldesa, se reunirán en sesión de trabajo las autoridades civiles, eclesiásticas, militares, policiales, los directivos de las instituciones educacionales, deportivas, culturales, sociales, gremiales,

presidentes barriales, representantes de los medios de comunicación, directores departamentales del GAD-Calvas, etc., para proceder a la conformación del Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas del cantón Calvas, así como, para conformar las comisiones a que hubiere lugar y que serán las encargadas de planificar, elaborar y ejecutar las diversas actividades que se incluirán en el antes mencionado programa de festejos.

**Art. 4.-Presidente del Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas.** - El Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas del cantón Calvas, estará presidido por el Alcalde o Alcaldesa del cantón, quien involucrará y coordinará las actividades a realizarse a todas las instituciones públicas y privadas y las organizaciones sociales del cantón. Actuará como secretaria/o del comité (será la o) el funcionario/A designado por el Alcalde o Alcaldesa.

**Art. 5.- Del Secretario o Secretaria de las Comisiones.**-El/la Secretario/a del Comité Central (Permanente) de Festejos, será designado por su presidente quien también será de las comisiones. Cuando dos o más comisiones sesionen al mismo tiempo, delegará a un/a servidor/a municipal. Sus funciones serán las que le corresponden propiamente a una Secretaría.

**Art. 6.- Funciones del Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas.**-Las funciones del Comité Central Pro-Fiestas Octubrinas son las siguientes:

- a) Elaborar la programación de festividades y presentar al seno del Concejo Municipal, para su conocimiento;
- b) Estructurar las Comisiones de conformidad a los eventos a realizarse;
- c) Gestionar ante instituciones, empresas públicas y privadas el auspicio para la ejecución de los eventos programados;
- d) Supervisar el trabajo que realicen las diferentes comisiones durante la ejecución del programa general de festividades;
- e) Coordinar con todas las comisiones el cumplimiento efectivo de las actividades que constan en el programa general de festividades; y,
- f) Coordinar la logística de las actividades que constan en el programa de general de festividades.

**Art. 7.- Comisiones Ejecutoras.**- Cada comisión tendrá a su cargo la ejecución de sus actividades planificadas y financiadas con recursos de autogestión y contarán con el apoyo logístico del Gobierno Autónomo Descentralizado de Calvas. Será designada por el Comité Central de Fiestas Octubrinas y estarán presididas por una o un concejal del cantón.

### CAPITULO III

#### DE LAS ACTIVIDADES POR LAS FESTIVIDADES OCTUBRINAS

**Art. 8.- Actividades Cívico-Patrióticas.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas con la finalidad de acrecentar el espíritu de civismo y amor a su tierra natal entre sus conciudadanas y conciudadanos y resaltar este gran acontecimiento cívico-político, como fue la recuperación de Cariamanga como cabecera cantonal del cantón Calvas el 14 de Octubre de 1863, organizará varias actividades de carácter protocolario, religioso, social, cultural, deportivo, educacional, productivo, turístico, etc., siendo los siguientes actos los de mayor trascendencia:

1. Pregón de festividades;
2. Desfile estudiantil y cívico-militar; y,
3. Sesión Solemne y entrega de condecoraciones y reconocimientos.

**Art. 9.- Del Pregón de Festividades.** - El inicio de las festividades Octubrinas será con el tradicional pregón y quedará a criterio del Comité Central de Fiestas Octubrinas definir la fecha de su realización. La planificación, organización y ejecución será responsabilidad de la Unidad de Turismo, la cual coordinará con la comisión de fiestas respectiva y deberá tener el apoyo de todos los Departamentos y Unidades Municipales.

**Art.10.- Del Desfile Estudiantil y Cívico-Militar.-** El desfile estudiantil y cívico-militar se realizará en la fecha tradicional establecida en el artículo 1 de esta ordenanza, 14 de octubre de cada año, solamente por caso fortuito o fuerza mayor que impidan su realización, podrá suspenderse, en este caso, se requerirá de resolución del concejo municipal, luego de lo cual el mismo órgano legislativo decidirá si es o no conveniente su desarrollo en otra fecha.

**Art. 11.- Del recorrido del desfile cívico-militar.-**El recorrido del desfile conmemorativo de las festividades de restauración de Cariamanga a cabecera cantonal de Calvas, será establecido por el Concejo Municipal mediante resolución, para lo cual se requerirá el apoyo y asesoramiento de las autoridades de policía, militar, educacional, Comisaría Municipal, Comisaría de Ornato, Unidades de: Tránsito, Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana.

**Art. 12.- Participación General.-** Participarán en la programación de las actividades cívico, culturales, educativas, sociales, protocolarias, deportivas, recreativas, etc.: las instituciones públicas y privadas, personas naturales, instituciones educativas, organizaciones gremiales, deportivas, comunidades, barrios, comerciantes, GADs parroquiales, colonias de cariamanguenses residentes en otras ciudades del país y/o del exterior; y otras instituciones del cantón, de diferente índole, que sea de su interés participar.

### CAPITULO III

#### CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOSCANTONALES

**Art. 13.-** Se instituyen las siguientes consideraciones y reconocimientos:

1. “JERONIMO CARRIÓN”;
2. “GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS”;
3. ““ESCUDO DEL CANTÓN CALVAS” (MEJOR CIUDADANO CALVENSE) ;
4. “Dr. MARIANO SAMANIEGO” (MEDICINA Y SERVICIOS DE SALUD);
5. “MAX BERRU CARRIÓN” (MÚSICA);
6. “Prof. HERNAN NOVILLO TORRES” (ARTES PLASTICAS Y PINTURA);
7. “Dr. JUAN FRANCISCO ONTANEDA” (LITERATURA, LETRAS Y ORATORIA);
8. “Hno. SANTIAGO FERNÁNDEZ GARCIA” (AL MERITO EDUCACIONAL);
9. FRANCISCO CUMBICUS (LIDERAZGO Y ACTIVISMO)
10. “INVICTOS TITANES” en las siguientes categorías:
  - 10.1. AL MIGRANTE CALVENSE;

- 10.2. AL MÉRITO DEPORTIVO;
- 10.3. MEJOR COMERCIANTE O EMPRESA;
- 10.4. MEJOR EMPRENDEDOR/A
- 10.5. MEJOR ARTESANO/A;
- 10.6. MEJOR GANADERO/A:
- 10.7. MEJOR AGRICULTOR/A;
- 10.8. MÉRITO ECOLÓGICO-AMBIENTALISTA;
- 10.9. MÉRITO TURÍSTICO;
11. “PREMIO AL ORNATO”;
12. “MÉRITO INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO”; y,
13. “MÉRITO INSTITUCIONAL TRABAJADOR/A”.

Las cuales se entregarán a personas naturales o jurídicas, ecuatorianas o extranjeras en ceremonia especial que se realizará el 14 de octubre de cada año, en la sesión solemne por motivo celebrarse el aniversario de restauración de Cariamanga a cabecera cantonal de Calvas.

**Art.14.- La Condecoración “JERONIMO CARRIÓN”(1804-1873).**- Como un homenaje al señor abogado Don Miguel Francisco Jerónimo Carrión Palacio y Escudero, nacido en la ciudad de Cariamanga, político ecuatoriano que llegó a ser Presidente Constitucional del Ecuador del 7 de septiembre de 1865 al 6 de noviembre de 1867. Es el máximo galardón que concederá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Calvas a los señores Presidentes y Ex-Presidentes de la República, Asambleístas Nacionales, Ministros, Viceministros, Embajadores, Autoridades Nacionales, Titulares y Vocales de las Funciones del Estado determinadas en la constitución o a ciudadanos Ilustres nacionales o extranjeros (que visiten el cantón y que) por sus invalorable servicios han aportado, de una u otra manera a su desarrollo.

**Art. 15.- La Condecoración “GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS”.**-Se concederá a las diferentes autoridades regionales, provinciales y cantonales que, por su valeroso esfuerzo y trabajo, han aportado para el cumplimiento de las aspiraciones de los diversos sectores de la ciudad y cantón Calvas.

**Art. 16.- La Condecoración “ESCUDO DEL CANTÓN CALVAS” (MENCIÓN MEJOR CIUDADANO/A).**- Se impondrá al ciudadano o ciudadana, que, siendo nacido/a en el cantón, o nacido/a en otra jurisdicción pero que hubiere fijado su residencia en el cantón Calvas, haya realizado una labor y gestión extraordinaria en beneficio del adelanto y desarrollo de la ciudad de Cariamanga, de sus instituciones públicas, privadas o del cantón en general.

**Art. 17.- La Condecoración “Dr. MARIANO SAMANIEGO” (SIGLO XVIII).**-En homenaje a este eminente médico cariamanguense, quien vivió en el siglo pasado y gracias a

sus dotes y actuaciones profesionales sorprendieron tanto dentro de nuestro País como fuera de los linderos patrios. Uno de sus grandes méritos profesionales, fue el de haber curado al Sumo Pontífice Pío IX de una rara enfermedad, quien en retribución impuso una bendición especial a la ciudad de Cariamanga. Se entregará al profesional médico, paramédico, servidor de salud o entidad pública o privada destacada en las ciencias médicas, biológicas y/o naturales y que con su labor o investigación haya aportado al mejoramiento de la salud de la población de nuestro cantón o de la comunidad en general.

**Art. 18.-La Condecoración “MAX BERRÚ CARRIÓN” (1942-2018).**- En homenaje a uno de los más grandes músicos e intérpretes cariamanguenses. Fundador del grupo chileno “INTI ILLIMANI”, con el cual recorrió escenarios de Europa y el mundo, dejando en alto el nombre de su tierra natal, además fue un gran compositor de muchas obras musicales. Esta distinción se conferirá a la ciudadana, ciudadano o agrupación musical calvence que se haya destacado en el ámbito musical.

**Art. 19.- La Condecoración “PROFESOR HERNAN NOVILLO TORRES” (1922-2015).**-En homenaje a este célebre profesor, formador de juventudes y artista plástico cariamanguense, gestor del Escudo del Cantón Calvas, autor de grandes obras que se hallan diseminadas a nivel local, nacional e internacional. Se impondrá a la ciudadana, ciudadano, agrupación o colectivo cultores de las artes plásticas y visuales como: la pintura, dibujo, arquitectura, gravado y muralismo, que se han destacado con sus obras, publicaciones, exposiciones o diversas manifestaciones culturales

**Art. 20.- La Condecoración “DOCTOR JUAN FRANCISCO ONTANEDACASTILLO”.**- En honor a este juriconsulto cariamanguense de grandes méritos, demostrados, tanto en su vida profesional, como en la vida pública y privada. Fue Rector de la Universidad Nacional de Loja y escribió la letra del Himno a Cariamanga. Esta condecoración se entregará a la ciudadana o ciudadano que se haya destacado en el mundo de las letras y de la literatura.

**Art. 21.- La Condecoración “Hermano SANTIAGO FERNANDEZ GARCÍA” (1920-1993).**-Esta condecoración rinde un justo homenaje a este gran religioso español de la comunidad de los hermanos maristas, quien llegó a nuestro cantón en el año de 1976, entre sus grandes obras que realizó en nuestra ciudad y provincia destacan: Fundador de la Universidad Técnica Particular de Loja, así como su extensión universitaria en nuestra ciudad; construyó el edificio del colegio fiscomisional “Mariano Samaniego”, construyó la nueva escuela particular “San José” y decenas de escuelas y varias iglesias en el sector rural, fue condecorado por el Rey de España y por el Presidente de la República, la Iglesia Católica le concedió el título de Monseñor.

Esta condecoración será entregada a la o al mejor docente de la jurisdicción cantonal de Calvas, elegida/o de las ternas solicitadas al ente rector de la educación en el cantón Calvas y a los diferentes gremios afines a la docencia. Dichas ternas serán remitidas mediante informe que contendrán los antecedentes y justificativos que avalan las nominaciones de los integrantes de la terna y suscrito por la máximas autoridades de los mencionados organismos y gremios educativos.

**Art. 22.- La Condecoración “FRANCISCO CUMBICUS”.-**Esta condecoración pretende resaltar y rendir un justo reconocimiento a uno de los líderes campesinos de nuestro cantón quien por los años 60 se dedicó a organizar a los campesinos y en su lucha incansable reclamando las tierras para el campesino, fue asesinado un 2 de julio de 1970 por los militares en la Hacienda “Usaime”. Esta mención será entregada a la persona natural quien a lo largo de su vida se haya destacado en la lucha por los ideales y reivindicación de los derechos de sus conciudadanos y lograr cambios y transformaciones en nuestra sociedad.

**Art. 23.- La Condecoración “INVICTOS TITANES”, Categoría MIGRANTE CALVENCE.-** La presente condecoración será entregada a la ciudadana o ciudadano nacido en el cantón Calvas o con raíces calvenses, residente o domiciliado en el exterior, quien, por su trabajo, profesión, función u ocupación, haya realizado una labor excepcional de apoyo y trabajo social, a nuestros coterráneos radicados en el exterior, así como, a personas naturales o instituciones públicas o privadas domiciliadas en nuestro cantón.

**Art. 24.- La Condecoración “INVICTOS TITANES”, Categoría MEJOR DEPORTISTA.-**Se entregará a la persona natural o jurídica de nuestro cantón que se hayan destacado o que hayan sobresalido en el ámbito deportivo a nivel provincial, regional, nacional o internacional. Para esta condecoración se deberá oficiar a los organismos deportivos y clubes deportivos legalmente establecidos de nuestra ciudad y cantón, quienes podrán presentar las ternas respectivas certificadas por su Presidente/a y Secretario/a.

**Art. 25.- La Condecoración “INVICTOS TITANES”, categoría “MEJOR COMERCIANTE O EMPRESARIO/A”.-**Esta condecoración se entregará a la persona natural o jurídica de nuestro cantón, quien con su esfuerzo y visión empresarial haya sobresalido en el ámbito del comercio, mediana y pequeña industria y/o, generando con ello fuentes de empleo y de trabajo para nuestros conciudadanos y conciudadanas.

**Art. 26.- La Condecoración “INVICTOS TITANES” al MEJOR EMPRENDEDOR/A.-**Esta condecoración será entregada a la persona natural que se haya destacado en la elaboración de productos o servicios con valor agregado e innovación. La terna para optar por este reconocimiento será solicitada a las asociaciones y gremios de emprendedores de nuestro cantón.

**Art. 27.- La Condecoración “INVICTOS TITANES”, categoría “MEJOR ARTESANO/A”.-**Esta condecoración será entregada a la persona natural del cantón Calvas, destacada en una de las ramas de la artesanía. La terna deberá ser solicitada a los gremios y/o Junta de Cantonal de Artesanos.

**Art. 28.- La Condecoración “INVICTOS TITANES” categoría “MEJOR GANADERO/A”.-**Condecoración a la persona natural o jurídica de nuestro cantón, destacada en la producción ganadera. La terna para esta distinción deberá ser solicitada a las asociaciones o gremios de ganaderos del cantón.

**Art. 29.- La Condecoración “INVICTOS TITANES”, categoría “MEJOR AGRICULTOR”.-**Condecoración a la persona natural o jurídica del cantón Calvas, que se haya destacado en la producción agrícola amigable y en armonía con la naturaleza. Las ternas

deberán ser solicitadas a los gremios, asociaciones, centros agrícolas y Juntas Parroquiales de nuestro cantón.

**Art. 30.- La Condecoración “INVICTOS TITANES” categoría “MÉRITOECOLÓGICO-AMBIENTALISTA”.**-Condecoración a la persona natural o jurídica del cantón Calvas, que haya contribuido a la defensa, cuidado, preservación y mejoramiento ambiental, en sus diferentes áreas, en beneficio del cantón. Deberá ser solicitada a la Dirección Ambiental del GAD CALVAS.

**Art. 31.- La Condecoración “INVICTOS TITANES” categoría “MÉRITO TURÍSTICO”.**-Se entregará a las personas naturales y/o jurídicas que realicen actividades turísticas. Tiene como finalidad la de estimular la iniciativa emprendedora turística e impulsar el crecimiento sostenible del turismo en el cantón Calvas. La terna se solicitará a los gremios, asociaciones de prestadores de servicios turísticos y en caso de no existir, a la Unidad de Turismo del GAD de Calvas.

**Art. 32.- Reconocimiento “PREMIO AL ORNATO”.**-La presente condecoración se lo hará con el propósito de reconocer y fomentar el desarrollo y mejoramiento del ornato de la urbe, en el aspecto arquitectónico en las siguientes categorías:

- a. Al propietario y al diseñador del mejor edificio tipo rentero o comercial; y,
- b. Al propietario y al diseñador de la mejor casa residencial que haya construido durante el último año a la fecha de aniversario de cantonización.

En ambos casos se puede considerar la intervención y mejoramiento de edificaciones patrimoniales o no, sean estas públicas o privadas.

En el caso de estos reconocimientos, el Departamento de Planificación del GAD de Calvas, a través de su personal y mediante oficio suscrito por su director, serán los encargados de enviar las ternas con el nombre de los propietarios de los edificios o casas residenciales, que a su criterio consideran, son aptos para recibir tales distinciones.

Será requisito indispensable que los propietarios de los antes mencionados inmuebles hayan cumplido con todos los permisos y más disposiciones establecidas en las ordenanzas municipales correspondientes, de lo cual dará fe el Departamento de Planificación a través de una certificación suscrita por su director. Las condecoraciones consistirán en placas de reconocimiento.

**Art. 33.-La Condecoración al “MÉRITO INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO”.**-Se conferirá al servidor o servidora pública del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Calvas, de sus empresas o administraciones, que haya sobresalido por su capacidad, entrega, honestidad en el desempeño de sus labores. La terna será designada por el Concejo Municipal.

**Art. 34.-La Condecoración al “MÉRITO INSTITUCIONAL TRABAJADOR/A”.**- Se entregará al obrero u obrera del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, de sus empresas o administraciones adscritas, que en el ejercicio de sus actividades laborales hayan desarrollado una labor sobresaliente en beneficio de la ciudad y cantón, constituyendo un ejemplo para sus compañeros de labores.

**Art. 35.-** La Municipalidad y en su representación, el Alcalde o Alcaldesa, en cumplimiento de sus deberes protocolarios, otorgarán a los ilustres visitantes de nuestra ciudad, sean estos: Presidentes, vicepresidentes, ministros, embajadores, integrantes de los cuerpos diplomáticos o personalidades ilustres, las llaves de la ciudad y los declarará Huéspedes de Honor.

### **CAPITULO III**

#### **PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS**

**Art. 37.-** Las condecoraciones o reconocimientos consistirán en una medalla dorada con el Escudo del Cantón Calvas, más Diploma de Honor o Pergamino, cuyo texto será (establecido) redactado por los responsables de las Unidades de Turismo y Relaciones Públicas del Gobierno Autónomo, Descentralizado del cantón Calvas.

**Art. 38.-** Con sesenta días de anticipación a la fecha de entrega de condecoraciones (14 de octubre), el Alcalde o Alcaldesa, deberá disponer a la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas que se oficie a las instituciones públicas y privadas determinadas en esta Ordenanza; y, a los integrantes del Concejo Municipal, solicitando el nombre de la o el postulante a ser condecorado/a. De la misma forma se deberá disponer a la Unidad de Relaciones Públicas la publicación de la presente ordenanza por la página web y redes sociales del Gad Municipal de Calvas.

**Art. 39.-** Las instituciones públicas o privadas, podrán proponer su terna de las y los aspirantes a la condecoración respectiva, de conformidad a la clase de organismo que representan. En este caso deberán realizarlo en forma escrita y adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Nombres y apellidos completos de la o del postulante;
- b) Fotografía actualizada de la o el postulante (no indispensable); y,
- c) Currículo de la o del postulante con las razones debidamente fundamentadas por las cuales consideran que debería recibir la condecoración;
- d) En el caso de personas jurídicas o colectivos se remitirá nombre o razón social o denominación y los nombres y apellidos de su representante.

**Art. 40.-** La fecha máxima para poder inscribir a las y los postulantes a recibir las condecoraciones establecidas en esta ordenanza será hasta las 17H00 del 15 de septiembre del año en curso. La inscripción de los postulantes será en Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, en sobre cerrado, receptadas las mismas, deberán ser remitidas dentro de cuarenta y ocho horas a una Comisión Especial designada previamente por el Concejo Municipal.

**Art. 41.-** Receptadas las inscripciones por parte de la Comisión Especial dentro de los ocho días subsiguientes deberá elaborar las ternas de conformidad a la presente Ordenanza, luego

de lo cual emitirá el respectivo informe que será enviado mediante oficio al Alcalde o Alcaldesa, en el tiempo máximo de 48 horas laborables.

**Art. 42.-** El Alcalde o Alcaldesa deberá convocar hasta el 1° de octubre de cada año, a sesión ordinaria o extraordinaria de Concejo Municipal, según sea el caso, para proceder a elegir a las o los ciudadanos o instituciones que sean merecedoras a las condecoraciones o reconocimientos establecidas en esta ordenanza.

**Art. 43.-** En caso de que las nominaciones propuestas tengan relación de parentesco con alguno de los integrantes del Concejo Municipal, dicho integrante de este cuerpo colegiado se deberá abstenerse de la votación de apoyo.

**Art. 44.-** En ninguna circunstancia una persona natural o institución podrá recibir más de una condecoración, así como tampoco, cuando haya sido condecorada en años anteriores.

**Art.45.-** El Concejo Municipal podrá declarar desierta cualquier condecoración instituida por esta ordenanza en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando de los antecedentes y justificativos, se determine que los candidatos no reúnen los requisitos necesarios para el reconocimiento.
- b) Cuando se incurriere en lo establecido en los artículos 41 y 42 de la presente ordenanza; y,
- c) Cuando a juicio del Concejo Municipal, mediaren circunstancias que ameriten no otorgar una o varias de las condecoraciones.

**Art. 46.-** En caso de que se llegare a comprobar que el reconocimiento realizado, ha sido respaldado u obtenido con documentos que no corresponden a la realidad de los hechos, el Concejo Municipal resolverá, previo análisis, revocar dicho reconocimiento y de ser el caso se le retiraría la condecoración entregada.

**Art. 47.-** En caso de que las instituciones públicas o privadas no hayan remitido los nombres o las ternas solicitadas para optar a las condecoraciones, el Concejo Municipal deberá resolver sobre esta situación, pudiendo declararlas desiertas o proponiendo candidaturas, para que, mediante resolución sea elegido al ganador o ganadora de la mención respectiva.

**Art. 48.-** Las condecoraciones o reconocimientos serán otorgados por el Concejo Municipal de entre los postulantes propuestos, mediante votación razonada, pública o secreta, a juicio de la mayoría de sus integrantes.

Para la selección de la persona natural o jurídica merecedora de la condecoración, será por mayoría simple.

**Art. 49.-** Una vez aprobada la resolución por el pleno del Concejo, en el plazo de 48 horas hábiles, por intermedio de Secretaría General se deberá hacer conocer su designación a las personalidades y/o representantes de las instituciones seleccionadas para recibir la condecoración respectiva. De la misma manera se procederá en el mismo documento a invitar

a participar de la sesión solemne conmemorativa de Restauración de Cariamanga a Cabecera Cantonal en donde se procederá a su condecoración.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** El Alcalde o Alcaldesa podrá otorgar acuerdos, diplomas o placas de reconocimiento que no estén previstos en esta ordenanza, cuando el caso lo amerite.

**SEGUNDA:** El Alcalde o Alcaldesa, las y los concejales serán las únicas personas autorizadas para realizar la entrega de las condecoraciones y los reconocimientos establecidos en esta ordenanza.

**TERCERA:** Los gastos que generen la aplicación de esta Ordenanza, constarán anualmente en el presupuesto institucional, dentro de la planificación del POA, para promover la cultura en el cantón.

**CUARTA:** Además de las ternas presentadas por las instituciones, organismos, gremios, etc., para ser reconocidos y condecorados según la presente Ordenanza, podrán los integrantes del Concejo Municipal proponer candidatos a las diferentes menciones, siempre y cuando sean respaldados con la debida documentación.

**QUINTA:** La Secretaría General del GAD Municipal de Calvas, llevará un libro especial en dónde registrará año a año, a las personas naturales y jurídicas que reciban las condecoraciones establecidas en la presente ordenanza.

### DISPOSICION DEROGATORIA

**ÚNICA:** Deróguese la Ordenanza de Condecoraciones y Programación de Fiestas por el Aniversario Cívico de Restauración de Cariamanga como Cabecera Cantonal del Cantón Calvas y la Reforma a la Ordenanza de Condecoraciones y Programación de Fiestas por el Aniversario Cívico de Restauración de Cariamanga como Cabecera Cantonal del Cantón Calvas.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial municipal o dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada y aprobada en la Sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal del Cantón Calvas, a los 01 días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**ALEX SIGIFREDO  
PADILLA TORRES**

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres  
ALCALDE DEL CANTÓN CALVAS



Firmado electrónicamente por:  
**JENNY MARIANELA  
CORONEL SARANGO**

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango  
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.** – Que la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”**, fue conocida, analizada y aprobada en dos debates, los mismos que se llevaron a cabo en la Sesión Ordinaria de fecha miércoles veinticuatro de noviembre del año 2021 y Sesión Ordinaria de fecha miércoles uno de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**JENNY MARIANELA  
CORONEL SARANGO**

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango  
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.**-Cariamanga, a los seis días del mes de diciembre del 2021, a las 16h00, conforme lo dispone el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”**, al señor Alcalde del Cantón Calvas, para su sanción en tres ejemplares, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.



Firmado electrónicamente por:  
**JENNY MARIANELA  
CORONEL SARANGO**

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango  
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS. -SANCIÓN.** -Cariamanga, a los seis días del mes de diciembre del 2021; siendo las 16h05 en uso de la facultad que me confiere el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR**

**MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”.**



Firmado electrónicamente por:  
**ALEX SIGIFREDO  
PADILLA TORRES**

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN CALVAS.- PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.-** Cariamanga, a los seis días del mes de diciembre del 2021, siendo las 16h10 en uso de la facultad que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, autorizo la promulgación de **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES CÍVICO-PATRIÓTICAS, SOCIALES, CULTURALES Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE CONDECORACIONES Y RECONOCIMIENTOS CONFERIDOS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS POR MOTIVO DE LAS FESTIVIDADES DE RESTAURACIÓN DE CARIAMANGA A CABECERA CANTONAL DE CALVAS”**, Publíquese la Ordenanza en el Registro Oficial del Ecuador y página web del Municipio de Calvas.



Firmado electrónicamente por:  
**ALEX SIGIFREDO  
PADILLA TORRES**

Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS.** -Cariamanga, a los seis días del mes de diciembre del 2021, a las 16h12.- Proveyó y firmó los decretos que anteceden el Soc. Alex Sigifredo Padilla Torres, Alcalde del Cantón Calvas. - Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:  
**JENNY MARIANELA  
CORONEL SARANGO**

Abg. Jenny Marianela Coronel Sarango  
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS**

ORDENANZA N.-07-2021-GADMC-CH

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Con fecha seis de marzo del año dos mil diecisiete fue sancionada por el Economista Luis Arturo Montero Ruiz en calidad de Alcalde, la ordenanza titulada ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES, la misma que regula las actuaciones urbanísticas del suelo en el cantón Chillanes.

La mencionada ordenanza presenta definiciones incompletas e imprecisas, denominaciones erróneas de las diferentes dependencias municipales, errores de tipeado, límites territoriales imprecisos, razones por las cuales es necesario realizar las debidas correcciones.

Es necesario en el uso del suelo incorporar nuevas definiciones técnicas y sencillas para que la ciudadanía tenga un referente claro a seguir en cuanto a las actuaciones urbanísticas de manera que no se cometa errores que afecten a la estructura urbana, rural del cantón; de la misma manera, ampliar algunos conceptos y exigencias acorde a la realidad territorial del cantón.

Es necesario incorporar nuevos conceptos en cuanto a áreas de protección y delimitar de manera sencilla las distancias de las franjas de manera que el propietario del predio en suelo rural, pueda ponerlas en práctica y no sea una carga asfixiante que reduzca la productividad del suelo.

Y, por último, es de vital importancia incorporar varias consideraciones especiales para la disminución de los lotes mínimos, siempre a partir del informe favorable de la dependencia municipal para evitar abusos en las actuaciones urbanísticas dentro del territorio cantonal, considerando sus límites aquellos emitidos por la secretaria técnica nacional a cargo de los límites internos de la república (CONALI).

**CONSIDERANDO.**

**Que**, El Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

**Que**, Los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la facultad de legislar y fiscalizar.

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: Ejercer El control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas sin perjuicio de las limitaciones que establezca la Ley; regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos y lagunas.

**Que**, El Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el Órgano de Legislación y Fiscalización;

**Que**, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al Concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

**Que**, El Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de Ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación.

**Que**, Entre las funciones y competencias de los Gobiernos Autónomos descentralizados Municipales, están el planificar el desarrollo Cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264 de la Constitución de la república; Art. 54 literal c); Art. 55 literales a) y b); Art. 57 literal x).

**Que**, El COOTAD en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo II, Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471; Art. 472; Art. 473; Art. 474; Art. 475; Art. 476 y Art. 479; determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

**Que**, La Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del COOTAD, dispone: "Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación."

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el numeral 3 del art. 11, 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**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), en el art. 11, numeral 3, segundo inciso establece que "Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno, racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno".

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

**Que**, es necesario realizar modificaciones para dar trámite a pedidos urgentes de legalización de predios, por parte de la ciudadanía.

En uso de sus atribuciones conferidas en los artículos 57 literal a) 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

## EXPIDE:

### ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES.

#### TÍTULO I. CAPÍTULO I

#### ÁMBITO, JURISDICCIÓN Y OBJETO.

**Art. 1.- Ámbito y Jurisdicción.-** Están sujetos a esta Ordenanza todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en el territorio del cantón Chillanes, en las zonas urbanas y rurales.

**Art. 2.-** Para la aplicación de la Ordenanza Reformativa, se tomará en cuenta los mapas y los polígonos de intervención que constan en el documento técnico del PUGS para el cantón Chillanes y que son los mismos que se anexa a la presente Ordenanza Reformativa y se detallan en la siguiente tabla:

ID	CONTENIDO	DESCRIPCIÓN.
1	Mapa de Límites Territoriales del Cantón Chillanes.	Mapa Descriptivo.
2	Mapa de Polígonos de intervención rural del Cantón Chillanes	Mapa Descriptivo.
3	Mapa de área urbana y área de expansión urbana de la Cabecera Cantonal.	Mapa Descriptivo.
4	Mapa de área urbana y área de expansión urbana de la Cabecera Parroquial.	Mapa Descriptivo.
5	Mapa de área urbana y área de expansión urbana de Santa Rosa de Agua Clara.	Mapa Descriptivo.
6	Mapa de Polígonos de Intervención de la Cabecera Cantonal.	Mapa Descriptivo.
7	Mapa de Polígonos de Intervención de la Cabecera Parroquial.	Mapa Descriptivo.
8	Mapa de Polígonos de Intervención de Santa Rosa de Agua Clara.	Mapa Descriptivo.
9	Descripción de Polígonos de Intervención del Suelo Rural.	Tabla en excel de Polígonos de Intervención
10	Descripción de Polígonos de Intervención del Suelo Urbano.	Tabla en excel de Polígonos de Intervención

**Art. 3.- OBJETO.-** La presente Ordenanza regula los procedimientos a seguirse para la aprobación municipal de Urbanizaciones, Lotizaciones, Fraccionamientos y Particiones en el Cantón Chillanes.

**Art. 4.-** Para realizar urbanizaciones, fraccionamientos, lotizaciones o reestructuraciones, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la autorización del Ejecutivo Municipal, previo informe técnico de la dependencia municipal encargada del planeamiento o desarrollo urbano; sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieron, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

**Art. 5.-** Previo a iniciar un trámite tendiente a la división de un inmueble, el propietario o su representante, solicitará un informe de factibilidad adjuntando copia de la Escritura Pública y de la carta de pago del impuesto predial del último año. Dentro del término de quince días la dependencia municipal encargada del planeamiento o desarrollo urbano, previa inspección al lugar informará si el predio es factible de dividir, si es urbano o rural; está o no en el área urbanizable o de la expansión urbana; tiene los servicios básicos o la posibilidad inmediata de obtenerlos; y, que no se encuentren en zona de riesgo.

**Art. 6.-** Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones, etc. deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la aprobación del proyecto por parte del Alcalde o Alcaldesa, y para transferir el dominio de los lotes de terreno, la autorización de la misma Autoridad, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar Escrituras Públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieron; serán nulas o no tendrán valor legal. En el caso de las Urbanizaciones, se necesita de la aprobación final por parte del Concejo Municipal quien lo hará mediante resolución.

## CAPITULO II.

### **Art. 7.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.**

**Área Total.-** Es la Superficie total de un predio o finca individualizado, con linderos o medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento, urbanización, partición y reestructuración.

**Área útil.-** Esa la diferencia entre el área total de un predio y las áreas de afectación del mismo.

**Áreas de afectación.-** Se considera como área de afectación aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- a) Proyectos municipales de vialidad y equipamiento.

- b) Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- c) En caso de Urbanizaciones, vías internas, espacios verdes y comunales;
- d) Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;
- e) Acueductos o tuberías de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado considerados como redes municipales;
- f) Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando éstas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;
- g) Zonas inundables y humedales;
- h) Terrenos inestables; y,
- i) Las destinadas a vías proyectadas por los urbanizadores, y se integran al sistema vial planificado por la Municipalidad.

**Área Verde.**- Es el Área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Área Comunal**- Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- a) Centros educativos
- b) Puestos o retenes policiales.
- c) Locales de Salud (hospital, Sub Centro y Puestos de Salud)
- d) Equipamiento deportivo (Estadios, Coliseos, canchas de uso múltiple)
- e) Gestión y administración (casas comunales, entre otros)
- f) Centros de Desarrollo Comunitario.

**Área Bruta (total) urbanizable.**- Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

**Área De expansión Urbana.**- Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos de diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al Área urbana por etapas.

**Área no Computable.**- Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones de basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

**Área total construida o área Bruta.**- Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

**Área urbana.**- Es aquella ocupada por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

**Área útil de un local.**- Es el área interior o efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

**Área útil (neta) urbanizable.**- Es el resultado de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

**Parcela o lote.**- Se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote fracción o unidad de propiedad horizontal, inscrito y registrado en el sistema catastral Municipal.

**Reestructuración Parcelaria.**- Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguna de estos fines.

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los Planes de Ordenamiento Urbano en vigencia y,
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

**División o partición Sucesoria.**- Se entenderá como tal a aquellas parcelaciones de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte que deberá seguir las normas de urbanización o fraccionamiento, según la Ley y esta Ordenanza.

**Fraccionamiento Agrícola.**- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetaran a éste código, a las Leyes Agrarias y al PDyOT aprobado por el respectivo Concejo.

**Acera.**- Parte lateral de la Vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

**Adosamiento.**- Condición donde la edificación está construida unida a otra u otras que comparte una o más paredes medianeras.

**Adosamiento de mutuo acuerdo.**- Adosamiento de mutuo acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

**Alícuota.**- Es la Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a un propietario de un bien exclusivo de conformidad con la Ley de propiedad Horizontal.

**Ancho de vía.**- Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**Bocacalle.**- Espacio abierto que se confirma en el cruce de vías.

**Borde superior de quebrada.**- Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

**Bordillo.**- Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

**Calle / camino/ sendero.**- Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

**Calzada.**- Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

**Canal de riego.**- Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal para efectos de riego.

**Coefficiente de ocupación de suelo (COS planta baja).**- Es la relación entre la área útil construida en planta baja y el área total de lote. Para usos de suelo industrial se excluye del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS total).** Es la relación del área útil total construida y el área del Lote.

**Definición Vial.**- Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

**Derecho de Vía.**- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

**Equipamiento.-** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y de servicios públicos.

**Frente de Lote.-** Es la Longitud del predio adyacente a una vía que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

**Legalización urbana / legalización Arquitectónica.-** Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

**Línea de fábrica.-**Lindero entre un lote y las áreas públicas.

**Lindero.-** Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública comunal o privada con otra.

**Lote/predio.-**Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

**Lote mínimo.-** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o subdivisión.

**Nomenclatura:** Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**Parterre:** Es un diseño de un jardín a nivel de la superficie del terreno que consiste en plantar lechos de flores o arboles delimitados por arietes de plantas perennes o por bordillos formando uno entre vías opuestas.

**Pasaje Peatonal:** Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

**Permiso de construcción:** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

**Plano aprobado:** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

**Portal:** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

**Subdivisión:** Proceso de fraccionamiento de un predio en dos o más lotes.

**Trabajos varios:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

**Urbanización:** Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por resolución del concejo municipal.

**Vivienda, unidad de:** Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

**Zonificación:** División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

**Borde del cauce natural de una quebrada.-** Se define como el borde permanente de un curso de agua situado por encima de su nivel normal.

**Infraestructuras públicas o estratégicas.**- Se consideran como tales los medios técnicos e instalaciones que permiten el desarrollo y la provisión de servicios como agua potable, regadío, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad y de los sectores estratégicos del gobierno nacional.

**Zonas Suburbanas o Periurbanas.** Áreas rurales cercanas al límite urbano y de expansión urbana que presentan procesos acelerados de fraccionamientos con la construcción de viviendas.

**TÍTULO II.**  
**DE LAS URBANIZACIONES FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES**  
**CAPITULO I**  
**DE LAS URBANIZACIONES**

**Art. 8.- URBANIZACIÓN.** Se considera urbanización al proceso de división de un inmueble ubicado dentro del área urbana o de expansión urbana cuyos predios resultantes sean superiores a diez y que obligatoriamente necesiten de la organización en manzanos y su adecuación mediante obras de infraestructura física y equipamiento comunal necesarios para la actividad residencial.

**SECCIÓN I**  
**DEL ANTEPROYECTO**

**Art. 9.-** El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa.
- b) Memoria descriptiva del proyecto;
- c) Planos topográficos georreferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:
  - A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o 1:500.
  - A nivel arquitectónico: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.
- d) Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- g) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- h) Copia del carné de registro municipal del profesional responsable.
- i) Certificado de línea de fábrica;
- j) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, del replanteo de los bordes superior de quebrada, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean estas naturales o artificiales;
- k) Certificado de no adeudar al Municipio;
- l) Original o copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- m) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las direcciones o entidades pertinentes;
- n) Estudio de suelos; y,

o) Deberán presentar la planificación de las áreas verdes y comunales.

Los documentos se presentarán en originales o copias en la Secretaria General del GAD Municipal de Chillanes y será remitido dentro de veinticuatro horas a la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.

**Art. 10.-** El informe de línea de fábrica para todo trámite será expedido por la Unidad de Gestión de Planificación Urbana, a pedido del propietario o su representante, previo el pago de la tasa correspondiente.

**Art. 11.-** Se requiere informe favorable de las dependencias municipales encargadas de la gestión de riesgos, así como de la gestión ambiental correspondiente y de conformidad a la planificación vigente para obras de regeneración de mejoramiento, recreación y deportivas, cuando el proyecto se desarrolle en las riveras, zonas de remanso y protección de los ríos y lechos, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos, incluso si fueran artificiales.

**Art. 12.-** La Unidad de Gestión de Planificación Urbana analizará el anteproyecto y formulará las correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo en un tiempo no mayor a 30 días.

## SECCIÓN 2. DEL PROYECTO

**Art. 13.-** El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se haya realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art.5 de esta ordenanza, lo siguiente:

- a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
  - Área total del terreno a urbanizarse;
  - Área total de lotes;
  - Área útil;
  - Áreas verdes y comunales establecidas en la normativa nacional vigente;
  - Densidad de población considerada;
  - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
  - Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
  - Cortes transversales de quebradas;
  - Listado de manzanas y su numeración.
  - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
  - Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- b) Una Original y tres copias de los planos georreferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en tres carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
- c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica; debidamente firmados por el profesional correspondiente.
- d) Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de áreas verdes y comunales.
- e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura.
- f) Certificado Ambiental emitido por la autoridad ambiental competente Sistema Único de Información Ambiental (SUIA), y;

- g) Aprobación técnica del diseño de obras de infraestructura de (agua potable y alcantarillado) emitido por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes.

### SECCIÓN 3

#### DE LAS NORMAS TÉCNICAS

**Art. 14.-** Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;
- c. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.
- f. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), con frente mínimo de diez metros (10,00 m.) al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4.
- g. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanada) que permita amplia visibilidad;
- h. No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos muy escarpadas, previo informe técnico de la dependencia municipal encargada de gestión de riesgos.
- i. Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- j. Las vías que se diseñarán dentro de una urbanización será siempre de tipo local; en el caso de que sea de un solo carril, la amplitud de la calzada será de 4 metros (4,00 m) con aceras de 1,5 metros a cada lado; en el caso de que sea de dos carriles, la amplitud de la calzada será de 6 metros con veredas de 1,5 metros a cada lado. En el caso de que se proyecten pasajes peatonales su amplitud será de 4 metros, que permitan el ingreso eventual de vehículos por emergencia.
- k. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente.
- l. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.
- m. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
- n. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;
- o. No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables.
- p. Si el predio limita o está atravesado por un río, las construcciones deben respetar un retiro de treinta metros (30,00 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público; y,
- q. En el caso de que existan quebradillas, drenajes o quebradas, los predios deben estar separados en una distancia de cinco metros (5m.) medidos de manera horizontal desde el borde de su cauce natural; en el caso en que se encuentren esteros o arroyuelos, los predios deben estar separados por una distancia de diez metros (10m.) medidos de manera horizontal desde el borde de su cauce natural.

**SECCIÓN 4.****DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS.**

**Art. 15.-** El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

- a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de,  $f_c = 180 \text{ Kg. /cm}^2$ ;
- b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas.
- e) Instalación de acometidas domiciliarias;
- f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público;
- g) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
- h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;

**Art. 16.-** El urbanizador entregará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el art. 15 de esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

**Art. 17.-** El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de tres años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Unidad de Gestión de Planificación Urbana. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por un técnico de la municipalidad al menos una vez cada mes, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva.

**Art. 18.-** La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

**Art. 19.-** La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde o Alcaldesa, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento a entera satisfacción de la Municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente Título de Crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

**Art. 20.-** En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el Título de Crédito para su cobro inmediato, por la vía coactiva.

**Art. 21.- COSTOS:** Los costos de aprobación de urbanizaciones, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos.- de acuerdo a la superficie útil a urbanizar:
  - a) De 0 a 50.000 m<sup>2</sup> área útil X \$20,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
  - b) De 50.001 m<sup>2</sup> a 100.000 m<sup>2</sup>, área útil X \$18,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
  - c) De 100.001 m<sup>2</sup> en adelante, área útil X \$16,00 c/m<sup>2</sup> X 0,002 (2 x 1000)
2. Permiso de construcción.- área de vías X \$50 X 0,002 (2 x 1000)
3. Fondo de garantía.- área de vías X \$50 X 0,015 (1,5 x 100)

Este fondo de garantía es por motivos de fiel cumplimiento del proceso de aprobación de la urbanización en el Municipio y será devuelta cuando concluya completamente este proceso, incluyendo el traspaso del área verde comunal al Municipio y su respectiva resolución aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Chillanes.

## CAPITULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS.

**Art. 22.-** Se considera fraccionamiento urbano a la división de un predio ubicado dentro del área urbana o de expansión urbana en dos hasta 10 lotes que para su acceso se necesite de manera obligatoria la apertura de una calle o pasaje.

**Art. 23.-** La Unidad de Gestión de Planificación Urbana, mediante informe técnico, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

- a) Cuatro copias de los planos georreferenciados del fraccionamiento, donde conste la numeración de lotes y linderos y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en dos carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas normadas, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de 15 centímetros por lado para sellos municipales.
- b) El proyecto de fraccionamiento considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado urbano, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley, utilizará para ello cualquier escala de impresión que sea acorde al formato de presentación.
- c) El plano de fraccionamiento además de la información descriptiva contendrá un cuadro de áreas con el siguiente detalle:
  - Área total del terreno a fraccionarse;
  - Área total de lotes;
  - Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
  - Área útil;
  - Áreas verdes y comunales
  - Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos, y;
  - Cortes transversales de las vías.
- d) Archivo digital georreferenciado, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso al GAD Municipal de Chillanes. Además las líneas de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- e) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado;

- g) Copia de cédula de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- h) Certificado de línea de fábrica;
- i) En el caso de requerirlo, certificado emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del replanteo de los bordes superiores de quebrada, riberas u orillas de ríos; y, acequias.
- j) De encontrarse el predio a fraccionar dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.
- k) Certificado de no adeudar al Municipio;
- l) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- m) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado, las demás certificaciones serán otorgadas por las Direcciones o Entidades pertinentes. y;
- n) Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento. (#)Registro profesional.

Estos documentos se presentarán en originales o copias certificadas por un Notario Público o por la autoridad competente.

### **SECCIÓN 1 DE LAS NORMAS TÉCNICAS.**

**Art. 24.-** Los planos de fraccionamientos urbanos serán en tamaño INEN según la escala que corresponda dependiendo del área del predio, éstos deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a. Las vías que se diseñarán dentro de un fraccionamiento urbano podrá ser de tipo local y se acogerán a lo dispuesto para el caso de las urbanizaciones. De no ser factible la apertura de vías, se podrá proyectar pasajes peatonales cuya amplitud será de cuatro (4) metros, que permitan el ingreso eventual de vehículos por emergencia.
- b. El plano de fraccionamiento considerará su articulación al sector, sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza y la Ley.
- c. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse; número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil; áreas de afectación y de protección según el capítulo y artículos correspondientes.
- d. Cuadro de linderos y dimensiones.
- e. Los levantamientos planimétricos serán presentados mediante la georreferenciación según sistema catastral vigente.
- f. En el caso de haber requerido, el replanteo de los bordes superiores de quebradillas, quebradas o ríos en el informe de línea de fábrica, el propietario solicitará al Municipio dicho replanteo, y se emitirá una certificación emitido por la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.
- g. El lote mínimo para un fraccionamiento urbano será de sesenta (60) metros cuadrados, sin embargo, este podrá ser reducido solo bajo el informe favorable de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana, en el siguiente caso:

- En el caso de construcción de infraestructuras públicas o estratégicas, el lote mínimo será el que se considere necesario para cada caso, garantizando siempre su debido acceso;
- h. El propietario o propietarios del fraccionamiento urbano o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar las instalaciones de servicios básicos, la apertura y afirmado de las vías de acceso y, en caso de haberlas.
- i. Los costos de aprobación de fraccionamientos urbanos se calcularán según la siguiente fórmula:  
1,2 x 1000 de su valor catastral.  
Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

## SECCIÓN 2 DE LA SUBDIVISIÓN URBANA.

**Art. 25.-** Se considera Subdivisión Urbana al proceso de división de un predio o lote matriz en hasta tres (3) lotes, por una sola vez; cuyos frentes den hacia una calle pública existente.

## SECCIÓN 3

### DE LAS NORMAS TÉCNICAS.

**Art. 26.-** La Unidad de Gestión de Planificación Urbana, mediante informe técnico, es la encargada de aprobar las subdivisiones urbanas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

- a) Copia de la escritura y su respectivo certificado de propiedad actualizado.
- b) Copia del pago del impuesto predial.
- c) Certificado de no adeudar al municipio.
- d) Planos georreferenciados del predio a subdividirse en formato INEN según la escala que corresponda dependiendo del área del predio, firmados por un profesional competente registrado en el Gobierno Municipal de Chillanes, los cuales contendrán:
  - Área total del terreno a dividirse;
  - Área total de lotes;
  - Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
  - Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos.
- e) El lote mínimo para las subdivisiones urbanas será de sesenta (60) m<sup>2</sup>, sin embargo, esta podrá ser menor solo cuando se trate de una subdivisión de un predio para mejorar a un predio colindante.
- f) Los propietarios serán responsables de la instalación de las acometidas domiciliarias tanto de alcantarillado y agua potable.

**Costos:-** Los costos de aprobación de subdivisiones urbanas se calcularán según la siguiente fórmula:

1,2 x 1000 de su valor catastral.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

## TITULO III FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIONES Y SUBDIVISIONES RURALES. CAPÍTULO I

### FRACCIONAMIENTOS RURALES.

**Art. 27.-** Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos (2) hasta veinte (20) lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerar como suburbanas o periurbanas con fines de uso de suelo compartidas entre vivienda y producción agropecuaria, industrialización de bajo impacto, artesanal o reserva ambiental.

De ninguna manera serán consideradas este tipo de fraccionamientos para fines de urbanización o lotización y de forma obligatoria cumplirán con la finalidad establecida en el inciso anterior.

**Art. 28.- Cabida de lotes.-** Cada lote de terreno resultante del fraccionamiento rural, tendrá una superficie mínima de seis cientos metros cuadrados (600,00 m<sup>2</sup>).

**Art. 29.- Consideraciones especiales.-** Se podrá reducir el lote mínimo establecido en el artículo anterior, siempre bajo el informe favorable de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana; por los siguientes motivos:

- En herencias. El lote mínimo será estudiado para cada caso.
- Donaciones a familiares y a terceros. El lote mínimo será 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6m asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- Proyectos de vivienda social. El lote mínimo será 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6m asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- En el caso de construcción de infraestructuras públicas o estratégicas, el lote mínimo será el que se considere necesario para cada caso, garantizando siempre su debido acceso.
- Cuando por efecto de la apertura de una vía, el terreno queda dividido, se podrá considerar las áreas restantes como un fraccionamiento.

**Art. 30.- Servicios básicos fraccionamientos rurales.-** Los servicios básicos correrán mediante acuerdo de las partes, condición que estará redactada en el informe de aprobación.

**Art. 31.- Áreas verdes en fraccionamientos rurales.** De acuerdo al Art. 424 inciso segundo del COOTAD, referente a áreas verdes; se exceptúan de la entrega de áreas verdes y comunales, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

**Art. 32.- Costos:** Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se realizará de acuerdo al siguiente cálculo: 1,2 x 1000 de su valor catastral.

Costo de fraccionamiento = Avalúo Catastral x 0.0012.

## CAPÍTULO II

### LOTIZACIONES Y SUBDIVISIONES RURALES.

**Art. 33.-** Se considera lotización rural, a la división de un inmueble ubicado en el área rural en diez o más predios destinados a fines habitacionales, de urbanización o lotización; con frente a una vía pública existente o a las que consten en el respectivo proyecto. Serán considerados también aquellos proyectos de lotizaciones dentro del límite del área habitable de los centros poblados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales.

No se autorizará lotizaciones en terrenos que sean eminentemente agrícolas o con vocación agrícola, ganadera o agropecuaria, los que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

**Art. 34.- Cabida de lotes.-** El lote mínimo para este tipo de lotizaciones será de 200 m<sup>2</sup>. Se podrá disminuir este lote mínimo siempre con el informe favorable de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana; en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda social y herencias. El lote mínimo será 60 m<sup>2</sup> asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- En el caso de construcción de infraestructuras públicas o estratégicas, el lote mínimo será el que se considere necesario para cada caso, garantizando siempre su debido acceso.

**Art. 35.- Requisitos.-** En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo, se sujetará a lo dispuesto para el caso de las urbanizaciones en la presente ordenanza.

## SECCIÓN I

### NORMAS TÉCNICAS

**Art. 36.-** Las Lotizaciones rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
2. No se aceptará planificar lotizaciones, en terrenos muy escarpadas, siempre con el informe favorable de la Dependencia Municipal encargada de la gestión de riesgos.
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en esta ordenanza para las urbanizaciones.

**Art. 37.- Áreas verdes en lotizaciones rurales.-** Toda lotización rural dejara el 25% como áreas verdes comunales, del total del área útil, no podrán ser destinados para espacios verdes comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y riberas de los ríos; así como terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%), a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o espacios verdes.

**Art. 38.-** Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes y con frente a la calle pública. El propietario o promotor pasara a favor del Municipio las áreas verdes comunales una vez aprobado el proyecto definitivo y pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio.

## SECCIÓN 2

### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y GARANTÍAS.

**Art. 39.-** El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo afirmadas.
2. Red de distribución de agua.
3. Lo planificado en las áreas verdes y comunales.

**Art. 40.-** El propietario o promotor suscribirá con el Municipio una acta de compromiso de fiel cumplimiento de las obras descritas en el artículo anterior y una vez ejecutadas estas obras, deberán ser entregadas al Municipio mediante la suscripción de una acta notariada.

## CAPÍTULO III

### SUBDIVISIÓN RURAL.

**Art. 41.- Subdivisión Rural.** Se denomina Subdivisión Rural a la división de un predio ubicado dentro del área habitable de los centros poblados y de los centros cívicos de las comunidades en dos hasta 10 lotes resultantes con frente a una vía pública existente o a las que consten en el respectivo proyecto.

**Art. 42.- Consideraciones Técnicas.** La Unidad de Gestión de Planificación Urbana, mediante informe técnico, es la encargada de aprobar las subdivisiones rurales, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

- a) Copia de la escritura y su respectivo certificado de propiedad actualizado.
- b) Copia del pago del impuesto predial.

c) Certificado de no adeudar al municipio.

d) Planos georreferenciados del predio a subdividirse en formato INEN según la escala que corresponda dependiendo del área del predio, firmados por un profesional competente registrado en el Gobierno Municipal, los cuales contendrán:

- Área total del terreno a dividirse;
- Área total de lotes;
- Área de cada uno de los lotes proyectados con su respectiva numeración;
- Áreas de franjas de protección de quebradas, acequias y ríos.

e) El lote mínimo para este tipo de división será de 200 m<sup>2</sup>. Se podrá disminuir este lote mínimo siempre con el informe favorable de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana; en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda social y herencias. El lote mínimo será 60 m<sup>2</sup> asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- En el caso de construcción de infraestructuras públicas o estratégicas, el lote mínimo será el que se considere necesario para cada caso, garantizando siempre su debido acceso.
- Para el mejoramiento de un lote vecino.

f) Las vías que se diseñarán dentro de una subdivisión rural podrá ser de tipo local y se acogerán a lo dispuesto para el caso de las urbanizaciones. De no ser factible la apertura de vías, se podrá proyectar pasajes peatonales cuya amplitud será de 4 metros, que permitan el ingreso eventual de vehículos por emergencia.

**Costos:-** Los costos de aprobación de lotizaciones y subdivisiones rurales se calcularán según la siguiente fórmula:

1,2 x 1000 de su valor catastral.

Costo de fraccionamiento = Avalúo x 0.0012.

## TÍTULO IV

### FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS.

**Art. 43.- Fraccionamiento Agrícola.** Se considera fraccionamiento agrícola a la división de un predio ubicado en suelo rural en dos o más predios resultantes, destinados al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, con sus respectivos accesos ya sea mediante caminos vecinales, vías o pasajes que conste en el respectivo proyecto; de manera que se garantice el acceso directo a cada uno de ellos.

**Art. 44.-** Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

**Art. 45.- Aprobación de fraccionamientos agrícolas.-** La Unidad de Gestión de Planificación Urbana, será la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte del propietario, su representante o mandatario:

1. Formulario de línea de fábrica con firma original del propietario.
2. Copia del pago del impuesto predial.
3. Copia de la escritura.
4. Formulario de fraccionamiento; firmado por el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.
5. Certificado de gravámenes actualizado, del registro de la propiedad.
6. Copia de las cédulas de vendedor y compradores.
7. Cuatro copias de los planos, firmados por uno de los siguientes profesionales: Arquitecto, Ing. civil, y el o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes.

8. De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación arquitectónica o de protección arqueológica y de bienes patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, o de la instancia correspondiente.
9. Archivo digital, dibujado en formato. dwg.
10. Copia del registro del SENESCYT del profesional responsable del fraccionamiento.

**Art. 46.- Cabida del lote.-** El lote mínimo para el fraccionamiento agrícola será de tres mil quinientos metros cuadrados 3.500 m<sup>2</sup>.

**Art. 47.- Consideraciones Especiales.** El área del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en el artículo anterior, siempre con el informe favorable de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana en los siguientes casos:

- Para vivienda de interés social, un área de 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6 metros, asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- En el caso de divisiones o partición sucesoria, el área mínima será de 60 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6 metros, asegurando que todos los predios tengan su debido acceso.
- En el caso de construcción de infraestructuras públicas o estratégicas, el lote mínimo será el que se considere necesario para cada caso, garantizando siempre su debido acceso; por lo cual deberán presentarlo de manera escrita a la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.
- Cuando por efecto de la apertura de una vía el terreno queda dividido, se podrá considerar las áreas restantes como un fraccionamiento siempre y cuando se mejore el predio colindante.

**Art. 48.-** Los accesos en terrenos que permitan el establecimiento de vías carrozables serán mínimas lastradas en una franja central de seis metros de ancho, incluido una cuneta a cada lado, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal. En el caso de que por condiciones del predio no permita establecer vías carrozables, se podrá utilizar los caminos vecinales existentes o proyectados con una amplitud mínima de tres metros.

**Art. 49.-** La vías y accesos que se proyecten y se ejecuten, pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público.

**Art. 50.-** No se exigirá áreas verdes y comunales ya que son terrenos netamente agrícolas, y el propósito de las áreas verdes o comunales son para prever equipamiento social, espacios de esparcimiento y recreación para las áreas consolidadas por viviendas, las cuales requieren de equipamiento recreativo.

**Art. 51.-** De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas como zonas reservas y protección ecológica de conformidad con la ley.

**Art. 52.-** Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado.

**Art. 53.- Costos.-** Los costos de aprobación de fraccionamientos rurales se calculará según la siguiente formula: 1,2 x 1000 del avalúo catastral según el pago del impuesto predial.  
Costo de fraccionamiento = Avalúo catastral x 0.0012.

## TITULO V AFECTACIONES Y PROTECCIONES

## CAPITULO I

### AFECTACIONES.

**Art. 54.-** Se considera afectación de un predio, a las franjas correspondientes a ampliaciones, prolongaciones, proyecciones de vías, calles y caminos vecinales establecidos por el Municipio, a más de las establecidas en la Ley de Caminos, como: vía panamericana, vía férrea, pasos de red de alta tensión, oleoductos, poliductos; las franjas por el paso de canales principales, secundarios y terciarios de riego, para estos canales.

## CAPITULO II

### PROTECCIONES

**Art. 55.- Áreas de Protección.** Son áreas de terreno que servirán de protecciones públicas tendientes a preservar recursos naturales para el desarrollo sustentable del cantón, conservar patrimonios naturales, culturales y mejorar la calidad de vida de la población.

En las áreas de protección no se permitirán obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar la preservación de los recursos y patrimonios, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de tales recursos naturales y patrimonios culturales y mejorar la prestación de servicios a la población. A más de las establecidas en la ley, son las siguientes:

**Art. 56.- Áreas de Protección de elementos hídricos.** Son áreas de protección pública, las superficies que rodean a las fuentes donde nacen agua, los ríos, esteros, arroyos, quebradas y quebradillas en una franja, de acuerdo a las siguientes dimensiones:

- Drenajes menores, quebradillas y quebradas, cinco metros (5 m) medidas de manera horizontal a cada lado desde el borde de su cauce natural.
- Esteros y arroyuelos, diez metros (10,00 m) medidas de manera horizontal a cada lado desde el borde de su respectivo cauce natural.
- Ríos, veinte metros (20,00 m) medidas de manera horizontal a cada lado desde el borde de su respectivo cauce natural.
- En el caso de que las aguas de estos elementos hídricos sean destinados a consumo humano, veinte y cinco metros (25,00 m) medidas de manera horizontal a cada lado desde el borde de su respectivo cauce natural.
- Fuentes de agua superficiales. Un radio de veinte y cinco metros (25,00 m) medidas de manera horizontal desde su punto de nacimiento.
- En el caso de que existan pendientes muy fuertes y escarpadas, bordeando los cauces de los elementos hídricos; estas distancias se tomarán en cuenta desde el borde superior de la quebrada.

**Art. 57.- Áreas de protección ambiental.** Son áreas de protección pública las superficies correspondientes a bosques naturales que se encuentren legalmente inscritos en el programa Sociobosque y también aquellos declarados por la Autoridad Ambiental Nacional como Bosques Protectores. Se reconocerán también como tales todas las superficies que sus propietarios decidan declararlo con el beneficio de la exención del pago de impuestos tal como lo estipula el COOTAD. De la misma manera, el GAD Municipal de Chillanes podrá declarar mediante ordenanza y los procedimientos jurídicos necesarios, áreas destinados a protección ambiental.

**Art. 58.- Área arqueológica y protección ecológica.-** Con respecto a la protección al área arqueológica y elementos naturales de protección ecológica, se aplicarán las ordenanzas y leyes referentes a este tema.

## TÍTULO VI DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 59.- Declaratoria.-** La declaratoria de propiedad horizontal solo se da en los siguientes casos:

1. Individualización legal de unidades componentes de una edificación que pueden ser: viviendas, oficinas, bodegas, almacenes.
2. Para traspasar el dominio en forma independiente de las unidades de viviendas de un predio.
3. Para traspasar un número indeterminado de viviendas de un conjunto habitacional.
4. Para traspasar lotes con vivienda que no se puedan fraccionar o subdividir por no cumplir con los requerimientos mínimos de área y frente mínimo.

**Art. 60.- Áreas verdes y comunales.-** En los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el quince por ciento (15%) en el caso de que estos se encuentren dentro del límite urbano y el veinte y cinco por ciento (25%) en el caso en que estos proyectos se encuentren en el área de expansión Urbana.

**Art. 61.- Planos.-** Para toda declaratoria de propiedad horizontal con vivienda, esta debe estar legalizada con planos arquitectónicos aprobados y permiso de construcción, adicionalmente con el pago de la multa correspondiente, si fue construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas de tapial, adobe o ladrillo con cubiertas de teja o láminas de fibrocemento y metálicas, se legalizará con un permiso de trabajos varios, pero siempre tomando como referencia el costo de metro cuadrado de construcción de cincuenta dólares americanos (50,00 USD), solo en éste caso de legalizaciones se cobrará el 0.005 x 1000 del costo de la construcción.

**Art. 62.- Requisitos.-** Para propiedad horizontal.

1. Solicitud dirigida al Sr.(a) Alcalde o Alcaldesa
2. Formulario de línea de fábrica.
3. Copia del plano arquitectónico legalmente aprobado, en caso de solicitarlo.
4. Informe de legalización de las construcciones antiguas existentes con permiso de trabajos varios, éste informe debe ser una copia certificada.
5. Cuatro (4) copias de planos de propiedad horizontal, incluyendo cuadro de la subdivisión, especificando en plantas y fachadas el sitio de la división.
6. Cuatro (4) copias de cuadro de alícuotas, cuadro de áreas, cuadro de áreas comunales.
7. Cuatro (4) copias de linderación.
8. Copias de escritura del terreno.
9. Certificado de gravámenes actualizado del registro de la propiedad.
10. Copia del pago del impuesto predial actualizado
11. Copias de las cédulas de identidad del vendedor y compradores; y,
12. Certificado de no adeudar al Municipio.

**Nota:** Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alícuotas y linderación, deben estar firmados con un Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en el Senescyt y en el Municipio.

**Art. 63.- Costos.-** Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Dirección de Obras Públicas y se cobrará el 1 x 100 del costo total. Así pues;  
Propiedad horizontal = área de construcción x 0.001 (1 x 1000 del costo de la construcción).

**Art. 64.- Procedimiento:** Luego de la sumilla del Sr(a). Alcalde o Alcaldesa del trámite de propiedad horizontal, será revisado en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, a cargo de las dependencias municipales de Gestión de Planificación Urbana y de Obras Públicas con las respectivas firmas de sus titulares. De ser favorable se pasará a firmar los planos y cuadros de alicuotas por parte del titular de la Unidad de gestión de planificación urbana, se emitirán las órdenes de pago del permiso de aprobación, para finalmente ser entregado el trámite al propietario para continuar en la notaria.

#### **TITULO IV DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Art. 65.-** Los programas de vivienda de interés social que se ejecuten por instituciones públicas, ONG's u otras personas jurídicas de derecho privado, serán aprobados por el Alcalde o Alcaldesa en los polígonos de intervención destinados para uso de Vivienda de Interés Social por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, previo los informes correspondientes de la dependencia municipal de Gestión de Planificación Urbana.

**Art. 66.-** Los lotes de terreno tendrán mínimo seis metros (6,00m) de frente a una vía pública existente o proyectada, y noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>) de superficie.

**Art. 67.-** Deberán presentar planos tipo de vivienda uniforme a construirse, sin que puedan cambiarse el diseño arquitectónico aprobado. La estructura arquitectónica y modelos de las viviendas pueden variar de acuerdo a la manzana o etapa, pero no ser diferentes en la misma manzana o etapa.

**Art. 68.-** Para que el Concejo Municipal califique como programa de vivienda de interés social, debe indicarse, el área de cada terreno, área de construcción, el valor en que se venderá al público, de conformidad con el Art. 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo.

**Art. 69.-** Para obtener la autorización y aprobación, deberán cumplir con las normas previstas en las leyes, esta ordenanza y demás Ordenanzas pertinentes, según el caso.

**Art. 70.-** Las viviendas solo podrán ser adquiridas por las personas que no tengan otras propiedades en el país, previa justificación a través de una declaración juramentada.

#### **TITULO V DE LA RESTAURACIÓN Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA DE INTEGRACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOTES.**

**Art. 71.-** Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

**Art. 72.-** Aprobado un proyecto de urbanización, fraccionamiento o lotización, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona; siempre y cuando exista acuerdo entre los propietarios.

**Art. 73.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que

cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD municipal de Chillanes.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

**Art. 74.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseedores de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos, de conformidad a lo previsto en el art. 474 del COOTAD.

**Art. 75.-** El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual, el Concejo Municipal del Cantón Chillanes, en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.

## TITULO VI

### DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS.

**Art. 76.-** Cuando se requiera regularizar asentamientos humanos consolidados, el Alcalde o Alcaldesa, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Art. 486 del COOTAD.

**Art. 77.-** Si el terreno en donde se encuentra el asentamiento urbano de hecho e irregular y consolidado es de propiedad de particulares el concejo Municipal, mediante resolución, puede declarar estos predios de utilidad pública e interés social con fines de expropiación con la finalidad de dotarlos de servicios básicos y adjudicar los lotes a los poseedores. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior el procedimiento expropiatorio será el previsto en el COOTAD con las particularidades establecidas en el mismo Código para estos casos.

**Art. 78.-** Para legalizar un asentamiento humano de hecho irregular y consolidado siempre y cuando, estos doten de mínimo diez años atrás.

## TITULO VII

### DE LA APROBACIÓN, DE LA EJECUCIÓN OBRAS, Y, DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS.

#### CAPITULO I

#### DE LA APROBACIÓN

**Art. 79.-** Para aprobar un proyecto de urbanización, fraccionamiento o un programa de vivienda de interés social, se requiere el informe Técnico de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana, y, legal del Procurador Síndico, con dichos informes que no son vinculantes, el Alcalde o la Alcaldesa lo aprobarán o rechazarán.

**Art. 80.-** La aprobación del proyecto no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, si no únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura, por tanto, con dicho documento no se podrá vender, donar, elaborar ni suscribir contrato alguno de compraventa, promesa de compraventa reserva de lotes ni ningún otro documento similar, tampoco recibir dinero, títulos valores o bienes por este concepto, ni suscribir documentos de crédito.

#### CAPITULO II

#### DE LAS EJECUCIONES DE OBRAS

**Art. 81.-** El propietario de la urbanización, fraccionamiento, o un programa de vivienda de interés social, o su representante mandatario, deben ejecutar y terminar todas la obras de infraestructura y el equipamiento de las áreas

verdes y comunales, de acuerdo a la edificación técnica en un plazo de tres años en urbanizaciones y un año en fraccionamientos, contados desde la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años, más en el primer caso y hasta seis meses en el segundo, por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, o si se encuentra ejecutadas al menos en 70% de la obra. La prórroga otorgará la máxima autoridad ejecutiva previo informe de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana.

**Art: 82.-** El cumplimiento del cronograma y de las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura y de equipamiento en las áreas verdes y comunales serán supervisadas por los funcionarios de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana y de la Dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada tres meses en los casos de urbanizaciones y cada dos meses en los fraccionamientos y presentaran los informes al Alcalde o Alcaldesa.

**Art: 83.-** Una vez concluida todas las obras de infraestructura y el equipamiento en las áreas verdes y comunales se suscribirán el acta de entrega resección provisional entre el propietario o su representante y los funcionarios responsables de las áreas municipales de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana y Dirección de Obras Públicas.

Se podrá realizar recepciones provisionales parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a cuatro hectáreas transcurrido el plazo de un año desde la fecha de suscripción del acta de entrega recepción provisional de todas las obras y equipamiento se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, siempre y cuando las mismas estén perfectamente ejecutadas, caso contrario, se otorgará un plazo no mayor a tres meses para que se haga las recepciones y mejoramientos que sean necesarios.

**Art: 84.-** Durante el lapso de tiempo entre la recepción provisional y la definitiva, la administración y mantenimiento de las obras y equipamiento, corresponderá al propietario o a su representante.

Suscrita el acta de entrega recepción definitiva, el GAD Municipal de Chillanes será el responsable de mantenimiento de las obras y equipamientos, que lo hará con su presupuesto o con el apoyo de la comunidad o de otros niveles de gobierno.

**Art: 85.-** En los casos de asentamientos humanos de hecho e irregulares, las obras de infraestructura las ejecutará progresivamente el GAD Municipal de Chillanes, de acuerdo a la disponibilidad de recursos económicos, para este efecto se podrá solicitar la colaboración de la comunidad y de los otros niveles de gobierno.

Los adjudicatarios y propietarios de cada uno de los lotes de terreno pagarán la contribución especial de mejoras.

## **CAPITULO II DE LA AUTORIZACIÓN Y GARANTÍAS**

**Art: 86.-** En todos los casos de urbanización, fraccionamiento y programas de vivienda de interés social el Alcalde o Alcaldesa autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno cuando se terminen todas las obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales y, se suscribirá el acta de entrega recepción provisional, o cuando se presenten las garantías que avalen la ejecución del cien por ciento (100%) de las mismas.

**Art: 87.-** Los propietarios, sus representantes podrán presentar una a más de las siguientes garantías:

Garantía Incondicional, Irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país.

Fianza instrumentada en una Póliza de seguros incondicional irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legamente establecida en el país.

Hipoteca en primera y preferente sobre bienes raíces, cuyo avalúo catastral sea mínimo del ciento cuarenta por ciento (140%) del valor garantizado, los bienes grabados quedaran prohibidos de exagarar.

**Art: 88.-** Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega de recepción definitiva, por tanto deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento caso contrario se harán efectivas.

**Art: 89.-** Estas garantías estarán en custodia de la Unidad de Tesorería, del GAD Municipal de Chillanes quien será la responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea el caso.

**Art: 90.-** Excepto en caso de emergencia declarada, no se podrá revocar o modificar la aprobación ni la autorización concedida, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieran ejecutando conforme las mismas sin contar con el consentimiento del propietario o apoderado bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho originen.

**Art: 91.-** Los Notarios y Registrador de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura, respectivamente, de predios que han sido divididos, exigirán la aprobación y/o la autorización del Concejo Municipal, de no presentar, no podrán hacerlo.

## TITULO VIII

### PORCENTAJE DE LAS ÁREAS VERDES Y COMUNALES

**Art: 92.-** Por una sola vez, en las urbanizaciones se destinará mínimo el veinte por ciento (20%) y en los fraccionamientos mínimo el quince por ciento (15%) de la superficie útil del terreno urbanizado o fraccionado para áreas verdes y comunales.

**Art: 93.-** Si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte de terreno, y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al GAD Municipal de Chillanes en calidad de áreas verdes y comunales la diferencia hasta completar los actuales porcentajes, observando para el efecto lo previsto en los artículos 5 y 11 así como cumplirá con la normas de esta ordenanza.

**Art: 94.-** No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, potenciales quebradas y sus lechos, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores a treinta por ciento (30%).

**Art: 95.-** Cuando la superficie del terreno destinada a áreas verdes y comunales sea de hasta mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) se utilizará exclusivamente como área verde o comunal y de recreación, dependiendo de los que no exista en el sector o de lo que los moradores requieran, requerimiento que no será obligatorio para el GAD Municipal. Si pasa de esta superficie, se destinará el cincuenta por ciento (50%) para cada objetivo.

**Art: 96.-** No se considerará como parte de las áreas verdes y comunales a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riveras de los ríos, zonas de riesgos, por cuanto estos son bienes de dominio y uso público de acuerdo a la Ley.

**Art: 97.-** Al presentar el ante proyecto se determinarán las obras y equipamiento que el propietario o su representante pretendan realizar en ellas. La Unidad de Gestión de Planificación Urbana previa autorización del Alcalde o Alcaldesa, las aprobará o dispondrá las obras que se deban ejecutar y señalar a la ubicación de las áreas verdes y comunales las mismas que deben estar en sitios equidistantes.

**Art: 98.-** Cuando la superficie total del terreno que se urbaniza o fracciona no supera los tres mil metros cuadrados (3.000m<sup>2</sup>) el porcentaje de áreas verdes y comunales se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

**Art: 99.-** No se exigirá áreas verdes y comunales en los fraccionamientos agrícolas.

**Art: 100.-** Las áreas verdes y comunales se transfirieran al GAD Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizarán dentro del término de sesenta días de notificada la resolución de aprobación del proyecto. En el caso de por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirán título de transferencia de dominio de dichas áreas de protocolización de la aprobación y/o autorización de los planos en una Notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el mismo término.

En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante y entregara al GAD Municipal dos copias certificadas y registradas de la respectiva escritura.

De no cumplir dentro del término señalado, los trámites los realiza el GAD Municipal, cuyo costo más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado al propietario o representate y se emitirá el Título de Crédito.

**Art: 101.-** Las calles, pasajes y más vías de comunicación, las canchas deportivas, casas comunales y los demás bienes señalados en el Art 417 del COOTAD, incluida todas las instalaciones del servicios públicos que se construyan o equipen en las urbanizaciones fraccionamientos, proyectos de vivienda de interés social, por mandato legal serán considerados bienes municipales de dominio y uso público aunque no exista documento de transferencia de dominio, ni el acta de entrega recepción provisional y/o definitiva de las obras.

**Art: 102.-** Los bienes señalados en este título bienes municipales de dominio público, serán inembargables e imprescriptibles por tanto no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso, no podrá cambiarse de categoría no constaran el active del balance, pero se llevará un registro general con fines de administración. Todo acto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico estos vienes pro excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como: Seguridad, educación y salud, en una superficie no mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>). La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

## TITULO XI

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Art: 103.-** En caso de retraso injustificado en cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura previo informe de los funcionarios de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana y Dirección de Obras Públicas impondrá una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor actualizado de la obras no ejecutadas, de acuerdo al cronograma, en caso de resistencia la multa será del diez por ciento (10%); y si se vuelve a reiterar en el incumplimiento, por tercera vez la multa será del quince por ciento (15%).

**Art: 104.-** Si una vez cumplido el plazo total, incluido la prórroga en caso de haberse otorgado, no se hubieran ejecutado todas las obras de infraestructura se sancionará con la multa del cinco por ciento (5%) del valor actualizado de las obras no ejecutadas y se considera un plazo no mayor a tres meses para que los ejecute de no hacerlo la multa será del diez por ciento (10%) y se hará efectiva la garantía presentado.

**Art: 105.-** En cualquiera de los casos previstos en los artículos anteriores, de haberse otorgado autorización para transferir en dominio de los lotes de terreno esta quedará sin efecto y se notificará a los señores Notarios Públicos y al Registrador de la Propiedad del Cantón Chillanes para que en su orden se abstengan de otorgar e inscribir escritura de transferencias de dominio.

**Art: 106.-** En caso de no ceñirse a los planos y a la aprobación y/o autorización, se sancionarán con una multa de cincuenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general según la gravedad de la falta y se obligará a que se sujete a ellos. De no cumplir la autoridad sancionadora revocará la aprobación.

**Art: 107.-** Si la división total o parcial con fines comerciales sea ejecutada sin contar con la aprobación de la Unidad de Gestión de Planificación Urbana, serán sancionados con una multa equivalente a diez (10) remuneraciones Básicas unificadas del Trabajador en General al del área total del terreno.

Si se comprobare que han servido u ordenado recibir cuotas o anticipos en especies o en dinero por concepto de comercialización del mismo y/o se hubiere suscrito contratos de ventas o promesa de ventas realizados por instrumento público o privado o en cualquier otra forma; y de presumiere el cometimiento de una infracción penal, se remitirán copias certificadas de las piezas procesales respectivas a señor agente fiscal, y, esos contratos o documentos no surtirán ningún efecto jurídico.

**Art: 108.-** La autoridad sancionadora una vez que se detecten estos casos, oficiará al respectivo Notario Público y Registrador de la Propiedad, haciéndoles conocer que esos instrumentos públicos no tienen ninguna validez legal.

**Art: 109.-** Si hubiera invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales y de las instalaciones de servicios públicos, la autoridad sancionadora, ordenara el desalojo, en caso de reincidencia, ordenara las acciones legales pertinentes.

## TITULO XII DEL PROCEDIMIENTO

**Art: 110.-** El Jefe de Servicios Públicos Municipales del GAD Municipal de Chillanes, será el funcionario competente para conocer y tramitar el expediente administrativo e imponer las sanciones previstas en el COOTAD y esta ordenanza, quien además solicitará a la jefatura de Tesorería que efectivice las garantías, cuando sea el caso.

**Art: 111.-** El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona mediante auto motivado que determine la infracción imputada, los nombres de los presuntos infractores, la norma que tipifica la infracción y la sanción. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que sean necesarios para el esclarecimiento del hecho. Los funcionarios municipales deberán entregarlos dentro del plazo de 15 días, caso contrario el Jefe de Servicios Públicos Municipales solicitará la imposición de las sanciones correspondientes en la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP). Si la denuncia es verbal se los transcribirá.

**Art: 112.-** El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables concediéndoles el termino de cinco días para que contesten de manera fundamentada previniéndoles de la obligación de señalar casillero judicial o domicilio dentro del perímetro de la Jefatura de Servicios Públicos en esta ciudad de Chillanes para recibir notificaciones, caso contrario no se le notificará con las otras diligencias ni con la resolución, sin embargo, si se conociere el domicilio, lugar de trabajo u otros sitios en donde ubicarle se le notificará con la resolución.

Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el término de 10 días. El Jefe de Servicios Públicos Municipales podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinente, vencido el periodo de prueba y una vez practicadas toda la diligencia, dentro del plazo de treinta días se dictará la resolución motivada.

**Art: 113.-** Previo a iniciar el procedimiento administrativo sancionador el Jefe de Servicios Públicos Municipales, debe citar al presunto infractor a una audiencia, como también se podrá practicar esta diligencia en cualquier etapa procesal en primera instancia, con la finalidad de abreviar el procedimiento y aceptar la responsabilidad, la sanción prevista para la infracción se reducirá en un veinte y cinco por ciento (25%).

**Art: 114.-** De la resolución del Jefe de Servicios Públicos Municipales podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días. El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario o directamente ante el Alcalde o Alcaldesa, en este caso, se pedirá se le remita el expediente.

De la resolución de recurso de apelación no habrá ningún otro recurso, salvo el extraordinario de revisión, en los casos establecidos en el COOTAD.

**At: 115.-** En lo no previsto en este capítulo se sujetará a las normas del COOTAD y el COA.

**Art: 116.-** Las multas se pagarán una vez ejecutoriada las resoluciones o en el plazo que se conceda en la misma que no podrá ser mayor a quince días, de no hacerlo el Jefe de Servicios Públicos Municipales solicitará a la Dirección Financiera la emisión del Título del Crédito.

**Art: 117.-** De ser necesario, para el control de las multas intereses y recargos y cualquier otra obligación económica derivada de la aplicación de esta ordenanza de emitirá los títulos de crédito y se podrá iniciar la acción coactiva.

### TITULO XIII DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Todos los documentos se presentaran en original o debidamente certificadas por la autoridad, o funcionario competente, caso contrario no se aceptará el trámite.

**SEGUNDA.-** Las urbanizaciones, fraccionamientos y programas de vivienda de interés social no deben estar comprendidos en zonas de presentación o protección natural, forestal, arqueológica, histórica, o de riesgo u otras especiales declaradas como tal por los Gobiernos Autónomos Descentralizados o el Gobierno central.

Estarán separados de predios destinados a depósitos de materiales nocivos a la salud, calificados por los organismos competentes y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se respetara la proyección, así como afectaciones y derechos en la vías públicas, quebradas, acequias ríos, redes de energía eléctrica, redes de alta tensión, y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

**TERCERA.-** Por ningún motivo se aprobaran proyecto de urbanizaciones y fraccionamientos, ni se autorizaran la regularización de asentamientos humanos en zonas de riesgos y en general en zonas en la cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

**CUARTA.-** Presentado el anteproyecto de urbanización, fraccionamiento o programa de vivienda de interés social, los funcionarios de la Dirección y/o Jefatura de Planificación y dirección de obras públicas municipales inspeccionaran el terreno para determinar in situ sobre la ubicación de los espacios verdes y comunales, el trazado de la vías; y, el cumplimiento de todas las normas técnicas de esta ordenanza.

Si se comprueba que no se ha cumplido con esta ordenanza, los servidores Municipales que lo suscriben serán sancionados con multa hasta del diez por ciento (10%) de su remuneración unificada y en caso de reincidencia se procederá de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público (LOSEP) y su Reglamento General.

**QUINTA.-** Una vez dictada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio, según el caso, para retirar la documentación deberá previamente pagar las tasas por aprobación de planos y transferir los espacios verdes y comunales o pagar el valor correspondiente.

**SEXTA.-** Sino se retiran los documentos dentro del plazo de tres años de dictada la resolución que aprueba el proyecto de urbanización esta caducará y quedará sin efecto, sin necesidad de trámite alguno, y el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a la Dirección Financiera que emita el título para el cobro por la tasa de aprobación de planos en contra del propietario o su representante.

También caducará si una vez retirada la documentación no se transfiera los espacios verdes y comunales o no se paga el valor respectivo, o no se inician las obras de infraestructura dentro del mismo plazo de dictada la resolución.

Una vez caducada la resolución de aprobación del proyecto o de autorización de transferencia de dominio se podrá presentar un nuevo proyecto que cumplan con las normas de la ordenanza que esté vigente.

**SÉPTIMA.-** Si el propietario o representante, desistiere de ejecutar el fraccionamiento urbanización, o programa de vivienda de interés social, las áreas verdes y comunales se revertirán a su favor debiendo cubrir los costos de las escrituras si se hubieren entregado en dinero se devolverá lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reversible.

**OCTAVA.-** Todo proyecto de urbanización y de programa de vivienda de interés social debe tener el estudio de impacto ambiental aprobada por el Ministerio de Ambiente o la entidad o funcionario correspondiente y la licencia ambiental, sin este requisito no se aprobará.

**NOVENA.-** Con la finalidad de actualizar las ordenanzas el Plan de Ordenamiento Territorial y/o Plan Regulador del Uso y Ocupación del Suelo el Concejo Municipal puede suspender hasta por un año los trámites y el otorgamiento de aprobaciones de los proyectos previstos en esta Ordenanza.

**DÉCIMA.-** En todo lo no previsto en esta ordenanza se sujetará al COOTAD y otras leyes conexas.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**PRIMERA.-** En el caso en que exista lotes o predios que no cumplan con el lote mínimo de fraccionamiento, estos podrán acceder a su respectiva legalización, mediante un procedimiento en el que se recoja todos los antecedentes, planos, fotografías en las que se demuestre que el predio ha sido adquirido con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.-** Se concede un plazo de un año contado a partir de la vigencia de la presente ordenanza para poder realizar el trámite de legalización de predios que no cumplen con el lote mínimo.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese todas las Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones que se contrapongan a la presente ordenanza.

#### DISPOSICIÓN FINAL.

La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez aprobada por el Concejo Municipal, y sancionada por la Máxima Autoridad del órgano Ejecutivo del Cantón, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GAD Municipal y en la página Web de la Institución.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los veinte y dos días del mes de noviembre del 2021.

 Firmado electrónicamente por:  
**MARIA CARMITA NAUCIN TUMAILLA**  
Lcda. Iviana Carmita Naucín  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES**

JIMMY XAVIER CADENA PUNGANA Firmado digitalmente por JIMMY XAVIER CADENA PUNGANA  
Abg. Jimmy Xavier Cadena  
**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL CANTÓN CHILLANES.**

**TRAMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

Chillanes, veinte y cinco de noviembre de 2021.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, CERTIFICA que **“LA ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE**

**PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES**", fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Ordinaria el día lunes dieciocho de octubre, reinstalación de la sesión martes diecinueve de octubre; jueves veintiocho de octubre; y, viernes cinco de noviembre del 2021; en segundo y último debate en Sesión Ordinaria, el día lunes veinte y dos noviembre de 2021.- LO CERTIFICO.

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente  
CADENA PUNGANA por JIMMY XAVIER  
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL  
CANTÓN CHILLANES.**

### PROCESO DE SANCIÓN

**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.-** Chillanes, veinte y cinco de noviembre de 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, del Art. 322; remítase a la Señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes **"LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES"** para la sanción y promulgación.

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente  
CADENA PUNGANA por JIMMY XAVIER  
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL  
CANTÓN CHILLANES.**

### SANCIÓN

**ALCALDÍA DEL CANTÓN CHILLANES.-** Chillanes, veinte y seis de noviembre de 2021.- De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralizado, habiéndose observado el trámite legal y estado de acuerdo con la Ley y la Constitución de la República del Ecuador. **SANCIONO: "LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES"**, y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA CARMITA  
NAUCIN  
TUMAILLA**

Lcda. María Carmita Naucín

**ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES**

Proveyó, firmó y sancionó la Licenciada María Carmita Naucín, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, **"LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHILLANES"**, Chillanes veinte y seis de noviembre de 2021.- LO CERTIFICO. -

JIMMY XAVIER Firmado digitalmente  
CADENA PUNGANA por JIMMY XAVIER  
CADENA PUNGANA

Abg. Jimmy Xavier Cadena

**SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO DEL  
CANTÓN CHILLANES.**

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

### CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su Art: 240 determina “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, en el ámbito de sus competencias y territorio, faculta a los gobiernos municipales; crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- Que,** el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina que, la aplicación tributaria se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizan los impuestos directos progresivos, en concordancia con el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y descentralización, COOTAD.
- Que,** el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece objeto y determinación de las tasas que el Gobierno Municipal, podrá aplicar por los servicios municipales que brinda a la ciudadanía.
- Que,** el Art. 568.- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece los servicios sujetos a tasas. - Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los servicios:
- Que,** el costo de servicios técnicos y administrativos prestados por las diferentes dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, deben cubrirse mediante recaudación de las tasas respectivas.
- Que,** existe la Ordenanza que Establece el Cobro de Tasas de Servicios Técnicos y Administrativos, que Presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, aprobadas el 23 de noviembre del 2017.
- Que,** en uso de las facultades y atribuciones legales establecidas, y de conformidad con el artículo 57, literales b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA:****ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.**

**Art. 1.- Objeto y Ámbito.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, tiene como objeto normar, mediante la presente la ordenanza reformativa, establecer y determinar tasas relacionados a los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad en el cantón San Miguel de Bolívar.

**Art. 2.- Sujeto activo.** - El sujeto activo de las tasas y servicios administrativos determinadas en esta Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar GADMSMB.

**Art. 3.- Sujeto Pasivo.** - Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten servicios técnicos y/o administrativos en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, están obligados a presentar su solicitud para el respectivo servicio y pagar la tasa establecida en esta Ordenanza.

**Art. 4.- Tasas.** - Se emitirá una especie valorada para recaudar el costo de los servicios técnicos y administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar; sin ninguna excepción se cobrará de acuerdo con el siguiente detalle:

N°	CONCEPTO	VALORES
001	Solicitud para avalúo y re avalúos	\$ 10.00 USD
002	Solicitud para inspección de terrenos	\$ 10.00 USD
003	Solicitud de aprobación de planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones especiales, para construcciones de edificaciones	\$ 5.00 USD
004	Solicitud de aprobación de planos para urbanizaciones, subdivisiones y fraccionamientos	\$ 10.00 USD
005	Solicitud para trámites administrativos de terrenos (Diferencias, excedentes, revisión de planimetrías y unificaciones)	\$ 5.00 USD
006	Solicitud de permisos de construcción de edificaciones de todo tipo de trabajos varios, cerramientos, ampliaciones, garajes.	\$ 20.00 USD
007	Solicitud de aprobación de documentos para los trámites de propiedad horizontal y de régimen de condominio, para residencias, oficinas, locales comerciales, etc.	\$ 10.00 USD
008	Solicitud de ocupación de vía pública (valido 30 días)	\$ 10.00 USD
009	Emisión de Títulos de Crédito por Patentes, Activos Totales, Rodaje, y Plusvalía, (Servicio Administrativo)	\$ 2.00 USD
010	Certificado para Plusvalía.	\$ 10.00 USD
011	Solicitud. - Especie Valorada, para todo tipo de trámite administrativo en las dependencias del GADMSMB.	\$ 2.00 USD
012	Formulario de Determinación del Impuesto de Alcabala	\$ 2.00 USD
013	Certificado de no adeudar al Municipio	\$ 5.00 USD

014	Certificado de predios urbanos	\$ 5.00 USD
	Certificado de predios rurales	\$ 5.00 USD
015	Emisión de Títulos de Crédito por Impuestos Prediales	\$2,00 USD
016	Emisión de Títulos de Crédito por todo tipo de tasas	\$ 2,00 USD
017	Emisión de Títulos de Crédito por Reimpresión Impuestos Prediales y tasas	\$ 2,00 USD
018	Certificado para Informe de Regulación urbana (línea de Fábrica); formulario de emisión de informe	\$ 15.00 USD

**Art. 5.- Tasas por Servicios Técnicos.** - La Emisión de Títulos de Créditos por este concepto, corresponde ejecutar a la Unidad de Rentas de la Tesorería Municipal, previo el requerimiento y/o informe de las dependencias donde originan el servicio técnico.

N°	CONCEPTO	VALORES
001	Por Aprobación de Fraccionamiento Urbano, conforme establece el Art. 424 del COOTAD.	15% del avalúo del terreno
002	Aprobación de planos de urbanizaciones, se cobrará sobre el valor total calculado incluyendo todas las obras de urbanización e infraestructura a ejecutarse más el valor del terreno el 2 x1000.	2x1000
003	Aprobación de particiones o fraccionamientos rurales, se cobrará sobre el avalúo catastral actualizado que consta en la carta de pago del Impuesto Predial, el 10x1000	10 x1000
004	Aprobación de unificación de lotes urbano y rural	6% SBUV
005	Registro de profesionales para presentación de estudios, planos y planimetrías en GADMSMB.	10% SBUV
006	Aprobación de trámite de propiedad horizontal y de régimen de condominio, para residencias, oficinas, locales comerciales y mercados, de acuerdo con el presupuesto de obra. 2 X 1000	2 X1000
007	Aprobación de planos arquitectónicos, se cobrará de acuerdo con el presupuesto de obra.	2 x1000
008	Permiso de construcción de urbanizaciones, se cobrará sobre el valor total de la urbanización.	2 x1000
009	Permiso de construcción de edificaciones, de acuerdo con el presupuesto de obra,	2 x1000
010	Permiso para ampliaciones en edificaciones ya construidas, sobre el valor actualizado de la edificación constante en la carta de pago del impuesto predial, más el presupuesto de obra de la ampliación.	1x1000
011	Por modificación de planos ya aprobados, se cobrarán el 20% del valor de la aprobación inicial.	20%
012	Por garantía para la construcción de urbanizaciones y edificaciones de todo tipo; misma que será devuelta, una vez que se haya comprobado que las obras se han ejecutado, de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas	El 0,30 % del Valor total de la obra.
013	Por Costos de levantamiento de Textos, Reproducción y Edición de pliegos en todos los procesos de provisión de obras,	El 1,5 X1000, del

bienes o servicios, incluidos los de consultoría, de conformidad en la parte última del inciso cuarto del Art. 31.- LOSNCP. Oferente adjudicado.	monto adjudicado
---	------------------

**Art. 6.- Excepciones.** - Están exentos de la tasa, los planos de las urbanizaciones construidas o aquellas que están en convenio entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Igualmente, el permiso de intervención para el mantenimiento y preservación de las edificaciones de las zonas de urbanismo histórico y patrimonial, previa presentación de proyecto de intervención aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural- INPC.

**Art. 7.- Retención de Garantías.** - Si las construcciones con planos aprobados han sido edificadas irrespetando los usos de suelo y las normas aprobadas en el informe de dicha Regulación Urbana, las garantías serán retenidas en su totalidad.

**Art. 8.- Multas.** - Se fija una multa de UN Salario Básico Unificado Vigente SBUV; a los propietarios el 50%, y a los profesionales responsables de la ejecución de obras, edificaciones y urbanizaciones que no cumplan con los planos aprobados el otro 50%. Si los profesionales no pagaren la multa, se suspenderá la presentación de planos y ejecutar obras en la jurisdicción del cantón San Miguel de Bolívar. A los propietarios en caso de no cancelar a la fecha de identificación del hecho, se incluirá en el cobro del impuesto predial del año siguiente, previo el informe de la Dirección de Planificación a la Dirección Financiera.

Igualmente se aplica una multa de UN Salario Básico Unificado vigente a los propietarios que se encuentren construyendo sin la debida aprobación de planos y el permiso de construcciones, y se suspenderán la obra hasta la obtención de los permisos correspondientes; en caso de reincidencia se duplicara la multa.

**Art. 9.- Prohibición.** - Ningún funcionario, empleado o trabajador municipal, podrá realizar trámite alguno, sin que previamente el peticionario haya cancelado las tasas indicadas en esta Ordenanza, así como también exonerar total o parcialmente.

**Art. 10.-** La custodia, venta y control de formularios o especies valoradas para el cobro de las tasas establecidas en esta ordenanza estarán a cargo y bajo la responsabilidad del Tesorero Municipal, quien a su vez realizará la distribución mediante acta de entrega recepción a la Unidad de recaudaciones y otras dependencias de donde origina el servicio.

**Art. 11.- Recaudación y Pago.** - Los usuarios en la recepción de uno de los servicios administrativos y/o técnicos gravados por la tasa establecida en esta Ordenanza, pagarán previamente el valor que corresponda en la Unidad de Recaudación de la Tesorería Municipal, debiendo obtener el título de crédito o especie valorado, según el trámite a ser presentado en la respectiva oficina que solicita el servicio.

**Art. 12.-** La Tesorería Municipal coordinará y aprovisionará la elaboración de los formularios aprobados en la presente ordenanza, a través de la Dirección Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado San Miguel de Bolívar.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.** - Una vez sancionado la presente ordenanza y en un plazo de sesenta días, la Dirección Financiera, a través de Tesorería, actualizarán los formularios y especies valoradas, y levantará el informe de las mismas que no esté en uso vigente para el proceso de baja, conforme el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, misma que quedarán sin efecto.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA.** - Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta ordenanza y que sean contrarias, y todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubiera aprobado anteriormente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez aprobado por el Concejo Municipal, sancionado por el Ejecutivo, a partir del primero de enero del año 2022, y a partir de la fecha de publicación en el Registro Oficial, conforme lo determinan los Art. 322 y 324 del COOTAD.

Dado y suscrito en el salón de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre (12) del año dos mil veintiuno (2021).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - El infrascrito Secretario General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, certifica que la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR”**, fue conocida, discutida y aprobada en fechas veintidós y veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, en sesiones Vigésimo Novena Ordinaria y Décimo Quinta Extraordinaria correspondientemente.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR. - San Miguel**

de Bolívar, veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno. – De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a señor Alcalde para su sanción y promulgación. – Cúmplase.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR. – DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.** – San Miguel de Bolívar, veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno. – De conformidad con las disposiciones contenidas en el art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza guarda concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador. – **SANCIONO**, la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR”**, la cual entrara en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, su respectiva suscripción y publicación en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:  
**HERBART STALIN  
CARRASCO  
VALAREZO**

Dr. Stalin Carrasco Valarezo  
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza el Dr. Stalin Carrasco Valarezo, Alcalde del Cantón San Miguel de Bolívar, el veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.