

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCLC-CM-2025-281 Cantón La Concordia: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la parroquia Monterrey.....	2
GADMCLC-CM-2025-282 Cantón La Concordia: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la parroquia La Villegas	10
GADMCLC-CM-2025-283 Cantón La Concordia: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la parroquia Plan Piloto	18
GADMCLC-CM-2025-285 Cantón La Concordia: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza que regula el proceso de adjudicación de terrenos del barrio Santa Rosa	26
GADMCLC-CM-2025-286 Cantón La Concordia: Que expide la primera reforma a la Ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del GADM.....	34
GADMCLC-CM-2025-288 Cantón La Concordia: De actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS	49
- Cantón Isidro Ayora: De remisión del 100% de intereses, multas y recargos, derivados de los tributos, cuya administración y recaudación le corresponde al GADM.....	138



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-281

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente exposición de motivos tiene como propósito fundamentar la necesidad de reformar la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Monterrey perteneciente al cantón La Concordia. En particular, la reforma se centra en la modificación del artículo 16, específicamente en lo que respecta a la extensión del plazo de pago sin intereses, actualmente establecido en 18 meses, a un nuevo plazo de 36 meses.

La Ordenanza vigente establece en su artículo 16, literal b), que *"Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal y solicitar un plazo hasta 18 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador". Este plazo, aunque razonable en su concepción inicial, ha demostrado ser insuficiente para muchos ciudadanos que buscan regularizar la titularización de sus bienes inmuebles.*

Usuario han expresado dificultades para cumplir con los pagos dentro del plazo estipulado de 18 meses esto directamente en el área de Escrituración. La situación económica de muchos habitantes de La Concordia ha sido afectada por factores externos e internos que limitan su capacidad de pago en un período para ellos reducido.

Accesibilidad Financiera: Extender el plazo a 24 meses permitirá a más ciudadanos acceder a la titularización de sus bienes inmuebles, aliviando la carga financiera y promoviendo la inclusión económica y además que más posecionarios que aún no cuentan con su título de propiedad inicien el trámite respectivo de legalización.

Una mayor flexibilidad en el pago favorecerá un incremento en la regularización de propiedades, lo cual es beneficioso tanto para los individuos como para la administración municipal, al aumentar la formalización y pago de impuestos y tasas.

La propuesta de reforma se alinea con los principios de simplificación administrativa y modernización de los procesos, contribuyendo a la mejora continua de la gestión municipal, de conformidad a la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás leyes conexas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-281**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución del Ecuador reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, en el Art. 66 de la Norma Suprema reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 375 de la Constitución señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual entre otras acciones, 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;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 3 literales **b), d), e) y h)** señala que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por los siguientes principios:

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

d) Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país;

Que, en el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sobre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el literal i) del artículo 54 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente; 1) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

Que, el literal e) del artículo 55 del COOTAD señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley, "e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y de las personas;

Que, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, constituyen bienes de dominio privado, entre otros,, de conformidad a lo establecido en el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el uso de bienes de dominio privado deberá administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que, el artículo 486 en el literal f) determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativas, a favor de los poseedores de predios que carecen de título;

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión Ordinaria celebrada el 25 de mayo de 2017 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 06 de julio de 2017, LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA y la sancionó el 13 de julio de 2017, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 102 del 04 de octubre de 2017;

Que, el Concejo Municipal del Cantón La Concordia en Sesión Inaugural, celebrada el día domingo 14 de mayo del 2023, declaró constituido al órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia por el periodo 2023-2027;

Que, mediante oficio No. GADMCLC.SG.OVP/2.0/041-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, remite a la Tecnóloga. Sandra Ocampo Heras, Alcaldesa del cantón La Concordia indicando lo siguiente:

“Adjunto al presente sírvase encontrar cuatro proyectos de reforma a ordenanzas que reglamentan la adjudicación y/o venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del cantón La Concordia y sus parroquias, mismas que detallo a continuación:

- Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Con el fin de que sean analizados por la Comisión Legislativa que corresponda a fin de que sean emitidas al Concejo Municipal una vez emitidas las conclusiones y recomendaciones según corresponda”;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0576-2024, de fecha 22 de julio de 2024, la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia remite a la Secretaria General, propuesta de proyecto de reformas a Ordenanzas para adjudicación y venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del Cantón La Concordia y sus Parroquias, para que sean analizados y aprobados por el Órgano Legislativo Municipal correspondiente según lo establece la Ley.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/204-2024 de fecha 25 de julio de 2024, la Ab. Veronica Quiroz Llor, Secretaria General, remite el Proyecto de la Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia, y la remite a la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente para su respectivo análisis.

Que, mediante criterio jurídico No-. GADMCLC.PS/2.0/346-2024, de fecha 09 de septiembre del 2024, la Procuradora Síndica emite como **conclusión** lo siguiente:

“4.1 Este criterio jurídico ha observado y cumplido con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás legislación conexas, por lo tanto, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2. Al existir la necesidad expuesta en el borrador de la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY, es procedente que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, de conformidad a la disposición del Art. 326 del COOTAD, emita sus observaciones, conclusiones y recomendaciones de ser el caso y posteriormente, de conformidad al Art. 55 y 57 del mismo COOTAD, ser enviado al pleno del Concejo para su aprobación o archivo según corresponda”;

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1. Que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, con base al Art. 596 del COOTAD, emita su Informe para que el literal b) del Art. 16.- FORMA DE PAGO. - de la ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS, UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY DEL CANTÓN LA CONCORDIA, sea reformado de conformidad al consenso realizado por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente”;

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2024-032 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- ❖ “En Art. 1 del proyecto de ordenanza establecer que el plazo se de hasta 30 meses sin intereses.
- ❖ Dentro de la Disposición Final, eliminar el siguiente texto “. y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.”

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

“La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite criterio favorable y sugiere al concejo en pleno se proceda con la aprobación en primer debate del proyecto de la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Monterrey Del Cantón La Concordia.”;

Que, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-150-2024 de fecha 03 de octubre de 2024 el Concejo Municipal Resolvió aprobar la Resolución No. GADMCLC-CM-150-2024.- aprobar en primer debate la Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/266-2024 de fecha 07 de octubre de 2024, suscrito por la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite e informa al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, que el Concejo Municipal mediante Resolución No. GADMCLC-CM-150-2024, resolvió aprobar en primer debate la Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia, con la finalidad de que la Comisión que preside se reúna y pueda analizar el tema previo a su aprobación en segundo y definitivo debate.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.PS/2.0/722-2024, de fecha 14 de octubre del 2024, suscrito por Ab. Damaris Anzules Sánchez la Procuradora Síndica quien indica que, considerando que las circunstancias fácticas, técnicas y legales no han variado desde la emisión del indicado informe jurídico, así como, el mismo esta apegado a las circunstancias actuales, no violenta intereses institucionales, la suscrita se ratifica en el criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/346-2024 de fecha 9 de septiembre 2024.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.DF/1.0/0027-2024, de fecha 16 de octubre del 2024, suscrito por MBA. Erika Rocha Vega Directora Financiera del Gad Municipal del Cantón La Concordia quien remite al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, el Informe Técnico Financiero, suscrito Ing. Carola Rodríguez Jefa de Rentas entregado mediante memorando No. GADMCLC.DF/5.0/101-2024, de fecha 14 de octubre de 2024 quien en el análisis de la documentación determina en su conclusión lo siguiente:

"(...)1. El rubro denominado valor del inmueble constituye un precio por un predio del cual los contribuyentes ya son propietarios de hecho, y la norma indica la obligación de establecer mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

2. Vista la normativa, el rubro denominado valor del inmueble constituye un ingreso propio de la gestión, por concepto venta de bienes.

3. En cuanto al establecimiento de plazos de pago para el cobro del valor del terreno, tanto el CÓDIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO como el CÓDIGO TRIBUTARIO establecen un máximo de 24 meses para las facilidades de pago; confirmando dicho plazo tanto para obligaciones tributarias como no tributarias.

En base a los antecedentes expuestos; se concluye que, tanto el presente proyecto reforma de ordenanza, como la recomendación de la comisión, que establecen plazo 36 y 30 meses, no observan las normas legales que rigen la administración pública que respecta a las facilidades de pago."

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2025-007 de fecha 21 de enero 2025, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- *Dejar sin efecto la primera recomendación emitida en el Informe Nro. GADMLC-SC-VSM-2024-032, de fecha 23 de septiembre de 2024.*
- *Reemplazar el Artículo 1 del proyecto de ordenanza por el siguiente: ""Artículo 1.- Refórmese el literal b) del Artículo 16.- FORMA DE PAGO.- por el siguiente: "Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal o solicitar un plazo hasta 24 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador,"."*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

*"La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se proceda con la aprobación en segundo y definitivo debate de la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.";*

En uso de sus facultades, conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA.**

Artículo 1.- Refórmese el literal b) del Artículo 16.- **FORMA DE PAGO.-** por el siguiente:

“Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal y solicitar un plazo hasta 24 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador”.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, página web institucional y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 30 días del mes de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 03 de octubre de 2024 y en segundo debate en Sesión ordinaria realizada el 30 de enero de 2025. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor Msc.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA MONTERREY PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 31 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LLOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-282

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente exposición de motivos tiene como propósito fundamentar la necesidad de reformar la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia La Villegas perteneciente al Cantón de La Concordia. En particular, la reforma se centra en la modificación del artículo 16, específicamente en lo que respecta a la extensión del plazo de pago sin intereses, actualmente establecido en 18 meses, a un nuevo plazo de 36 meses;

La Ordenanza vigente establece en su artículo 16, literal b), que *"Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal y solicitar un plazo hasta 18 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador". Este plazo, aunque razonable en su concepción inicial, ha demostrado ser insuficiente para muchos ciudadanos que buscan regularizar la titularización de sus bienes inmuebles.*;

Usuario han expresado dificultades para cumplir con los pagos dentro del plazo estipulado de 18 meses esto directamente en el área de Escrituración. La situación económica de muchos habitantes de La Concordia ha sido afectada por factores externos e internos que limitan su capacidad de pago en un período para ellos reducido;

Accesibilidad Financiera: Extender el plazo a 24 meses permitirá a más ciudadanos acceder a la titularización de sus bienes inmuebles, aliviando la carga financiera y promoviendo la inclusión económica y además que más poseionarios que aún no cuentan con su título de propiedad inicien el trámite respectivo de legalización;

Una mayor flexibilidad en el pago favorecerá un incremento en la regularización de propiedades, lo cual es beneficioso tanto para los individuos como para la administración municipal, al aumentar la formalización y pago de impuestos y tasas;

La propuesta de reforma se alinea con los principios de simplificación administrativa y modernización de los procesos, contribuyendo a la mejora continua de la gestión municipal, de conformidad a la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás leyes conexas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-282**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución del Ecuador reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, en el Art. 66 de la Norma Suprema reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 375 de la Constitución señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual entre otras acciones, 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;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 3 literales **b), d), e) y h)** señala que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por los siguientes principios:

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

d) Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país;

Que, en el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sobre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el literal i) del artículo 54 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente; 1) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

Que, el literal e) del artículo 55 del COOTAD señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley, "e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de habitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y de las personas;

Que, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, constituyen bienes de dominio privado, entre otros, de conformidad a lo establecido en el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el uso de bienes de dominio privado deberá administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que, el artículo 486 en el literal f) determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativas, a favor de los poseedores de predios que carecen de título;

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión Ordinaria celebrada el 25 de mayo de 2017 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 06 de julio de 2017, LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS DEL CANTÓN LA CONCORDIA y la sancionó el 13 de julio de 2017, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 97 del 28 de septiembre de 2017;

Que, mediante oficio No. GADMCLC.SG.OVP/2.0/041-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, remite a la Tecnóloga. Sandra Ocampo Heras, Alcaldesa del cantón La Concordia indicando lo siguiente:

“Adjunto al presente sírvase encontrar cuatro proyectos de reforma a ordenanzas que reglamentan la adjudicación y/o venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del cantón La Concordia y sus parroquias, mismas que detallo a continuación:

- Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Con el fin de que sean analizados por la Comisión Legislativa que corresponda a fin de que sean emitidas al Concejo Municipal una vez emitidas las conclusiones y recomendaciones según corresponda”;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0576-2024, de fecha 22 de julio de 2024, la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia remite a la Secretaria General, propuesta de proyecto de reformas a Ordenanzas para adjudicación y venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del Cantón La Concordia y sus Parroquias, para que sean analizados y aprobados por el Órgano Legislativo Municipal correspondiente según lo establece la Ley.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/201-2024 de fecha 25 de julio de 2024, la Ab. Verónica Quiroz Loo, Secretaria General, remite el Proyecto de la Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia, y la remite a la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente para su respectivo análisis.

Que, mediante criterio jurídico No-. GADMCLC.PS/2.0/345-2024, de fecha 09 de septiembre del 2024, la Procuradora Síndica emite como **conclusión** lo siguiente:

“4.1 Este criterio jurídico ha observado y cumplido con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás legislación conexas, por lo tanto, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2. Al existir la necesidad expuesta en el borrador de la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS, es procedente que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, de conformidad a la disposición del Art. 326 del COOTAD, emita sus observaciones, conclusiones y recomendaciones de ser el caso y posteriormente, de conformidad al

Art. 55 y 57 del mismo COOTAD, ser enviado al pleno del Concejo para su aprobación o archivo según corresponda”;

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1. Que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, con base al Art. 596 del COOTAD, emita su Informe para que el literal **b)** del **Art. 16.- FORMA DE PAGO.** - de la ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS, UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS DEL CANTÓN LA CONCORDIA, sea reformado de conformidad al consenso realizado por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente”;

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2024-031 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- ❖ “En Art. 1 del proyecto de ordenanza establecer que el plazo se de hasta 30 meses sin intereses.
- ❖ Dentro de la Disposición Final, eliminar el siguiente texto “. y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.”

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

“La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite Criterio Favorable y sugiere al Concejo En Pleno se proceda con la aprobación en primer debate de El Proyecto De La Primera Reforma A La Ordenanza Que Regula La Titularización De Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados Dentro Del Perímetro Urbano De La Parroquia La Villegas Del Cantón La Concordia.” y;

Que, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-156-2024 de fecha 17 de octubre de 2024 el Concejo Municipal Resolvió aprobar en primer debate debate la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/279-2024 de fecha 21 de octubre de 2024, suscrito por la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite e informa al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, que el Concejo Municipal mediante Resolución No. GADMCLC-CM-156-2024, resolvió debate la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.PS/2.0/759-2024, de fecha 25 de octubre del 2024, suscrito por Ab. Damaris Anzules Sánchez la Procuradora Síndica quien indica que, considerando que las circunstancias fácticas, técnicas y legales no han variado desde la emisión del indicado informe jurídico, así como, el mismo esta apegado a las circunstancias actuales, no violenta intereses institucionales, la suscrita se ratifica en el criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/345-2024 de fecha 9 de septiembre 2024.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.DF/1.0/0033-2024, de fecha 15 de noviembre del 2024, suscrito por MBA. Erika Rocha Vega Directora Financiera del Gad Municipal del Cantón La Concordia quien remite al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, el Informe Técnico Financiero, suscrito Ing. Carola Rodríguez Jefa de Rentas entregado mediante memorando No. GADMCLC.DF/5.0/119-

2024, de fecha 05 de noviembre de 2024 quien en el análisis de la documentación determina en su conclusión lo siguiente:

"(...)1. El rubro denominado valor del inmueble constituye un precio por un predio del cual los contribuyentes ya son propietarios de hecho, y la norma indica la obligación de establecer mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

2. Vista la normativa, el rubro denominado valor del inmueble constituye un ingreso propio de la gestión, por concepto venta de bienes.

3. En cuanto al establecimiento de plazos de pago para el cobro del valor del terreno, tanto el CÓDIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO como el CÓDIGO TRIBUTARIO establecen un máximo de 24 meses para las facilidades de pago; confirmando dicho plazo tanto para obligaciones tributarias como no tributarias.

En base a los antecedentes expuestos; se concluye que, tanto el presente proyecto reforma de ordenanza, como la recomendación de la comisión, que establecen plazo 36 y 30 meses, no observan las normas legales que rigen la administración pública que respecta a las facilidades de pago."

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2025-006 de fecha 21 de enero 2025, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- *Dejar sin efecto la primera recomendación emitida en el Informe Nro. GADMLC-SC-VSM-2024-031, de fecha 23 de septiembre de 2024.*
- *Reemplazar el Artículo 1 del proyecto de ordenanza por el siguiente: "Artículo 1.- Refórmese el literal b) del Artículo 16.- FORMA DE PAGO.- por el siguiente: "Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal o solicitar un plazo hasta 24 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador."*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

*"La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se proceda con la aprobación en segundo y definitivo debate de la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia La Villegas Del Cantón La Concordia."*

En uso de sus facultades, conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA.

Artículo 1.- Refórmese el literal b) del Artículo 16.- **FORMA DE PAGO.-** por el siguiente:

“Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal y solicitar un plazo hasta 24 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador”.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, página web institucional y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 30 días del mes de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS**

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR**

Ab. Verónica Liliana Quiroz Looor
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 17 de octubre de 2024 y en segundo debate en Sesión ordinaria realizada el 30 de enero de 2025. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR**

Ab. Verónica Liliana Quiroz Looor Msc.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA LA VILLEGAS PERTENECIENTE AL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 31 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS**

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR**

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-283

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente exposición de motivos tiene como propósito fundamentar la necesidad de reformar la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Plan Piloto del cantón La Concordia. En particular, la reforma se centra en la modificación del artículo 16, específicamente en lo que respecta a la extensión del plazo de pago sin intereses, actualmente establecido en 18 meses, a un nuevo plazo de 36 meses.

La Ordenanza vigente establece en su artículo 16, numeral 3, que *"Por el valor correspondiente al inmueble se podrá solicitar un plazo de 18 meses sin intereses hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario se cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador."*

Usuarios han expresado dificultades para cumplir con los pagos dentro del plazo estipulado de 18 meses esto directamente en el área de Escrituración. La situación económica de muchos habitantes de La Concordia ha sido afectada por factores externos e internos que limitan su capacidad de pago en un período para ellos reducido.

Accesibilidad Financiera: Extender el plazo a 24 meses permitirá a más ciudadanos acceder a la titularización de sus bienes inmuebles, aliviando la carga financiera y promoviendo la inclusión económica y además que más poseedores que aún no cuentan con su título de propiedad inicien el trámite respectivo de legalización.

Una mayor flexibilidad en el pago favorecerá un incremento en la regularización de propiedades, lo cual es beneficioso tanto para los individuos como para la administración municipal, al aumentar la formalización y pago de impuestos y tasas.

La propuesta de reforma se alinea con los principios de simplificación administrativa y modernización de los procesos, contribuyendo a la mejora continua de la gestión municipal, de conformidad a la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás leyes conexas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-283**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución del Ecuador reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, en el Art. 66 de la Norma Suprema reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 375 de la Constitución señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual entre otras acciones, 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;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 3 literales **b), d), e) y h)** señala que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por los siguientes principios:

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

d) Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que, en el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sobre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el literal i) del artículo 54 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente; 1) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

Que, el literal e) del artículo 55 del COOTAD señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley, "e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de habitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y de las personas;

Que, los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, constituyen bienes de dominio privado, entre otros, de conformidad a lo establecido en el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que, artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el uso de bienes de dominio privado deberá administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que, el artículo 486 en el literal f) determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativas, a favor de los poseedores de predios que carecen de título;

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión Ordinaria celebrada el 08 de septiembre de 2016 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 29 de septiembre de 2016, la ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO DEL CANTÓN LA CONCORDIA y la sancionó el 05 de octubre de 2016, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 937 del 03 de febrero de 2017;

Que, mediante oficio No. GADMCLC.SG.OVP/2.0/041-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, remite a la Tecnóloga. Sandra Ocampo Heras, Alcaldesa del cantón La Concordia indicando lo siguiente:

“Adjunto al presente sírvase encontrar cuatro proyectos de reforma a ordenanzas que reglamentan la adjudicación y/o venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del cantón La Concordia y sus parroquias, mismas que detallo a continuación:

- Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Con el fin de que sean analizados por la Comisión Legislativa que corresponda a fin de que sean emitidas al Concejo Municipal una vez emitidas las conclusiones y recomendaciones según corresponda”;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0576-2024, de fecha 22 de julio de 2024, la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia remite a la Secretaria General, propuesta de proyecto de reformas a Ordenanzas para adjudicación y venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del Cantón La Concordia y sus Parroquias, para que sean analizados y aprobados por el Órgano Legislativo Municipal correspondiente según lo establece la Ley.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/200-2024 de fecha 25 de julio de 2024, la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite el Proyecto de la Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia, y la remite a la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente para su respectivo análisis.

Que, mediante criterio jurídico No-. GADMCLC.PS/2.0/347-2024, de fecha 09 de septiembre del 2024, la Procuradora Síndica emite como **conclusión** lo siguiente:

“4.1 Este criterio jurídico ha observado y cumplido con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás legislación conexas, por lo tanto, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2. *Al existir la necesidad expuesta en el borrador de la REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO, es procedente que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, de conformidad a la disposición del Art. 326 del COOTAD, emita sus observaciones, conclusiones y recomendaciones de ser el caso y posteriormente, de conformidad al Art. 55 y 57 del mismo COOTAD, ser enviado al pleno del Concejo para su aprobación o archivo según corresponda”;*

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1. *Que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, con base al Art. 596 del COOTAD, emita su Informe para que el numeral 3 del Art. 16.- **FORMA DE PAGO.** - de la ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS, UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO DEL CANTÓN LA CONCORDIA, sea reformado de conformidad al consenso realizado por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente”;*

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2024-033 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- ❖ *“En Art. 1 del proyecto de ordenanza establecer que el plazo se de hasta 30 meses sin intereses.*
- ❖ *Dentro de la Disposición Final, eliminar el siguiente texto “. y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.”*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

“La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite Criterio Favorable y sugiere al Concejo En Pleno se proceda con la aprobación en primer debate de El Proyecto De La Primera Reforma A La Ordenanza Que Regula La Titularización De Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados Dentro Del Perímetro Urbano De La Parroquia Plan Piloto Del Cantón La Concordia.” y;

Que, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-153-2024 de fecha 10 de octubre de 2024 el Concejo Municipal resolvió aprobar la Resolución en primer debate debate la primera reforma a la Ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/270-2024 de fecha 14 de octubre de 2024, suscrito por la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite e informa al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, que el Concejo Municipal mediante Resolución No. GADMCLC-CM-153-2024, resolvió aprobar en primer debate debate la primera reforma a la Ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.PS/2.0/740-2024, de fecha 22 de octubre del 2024, suscrito por Ab. Damaris Anzules Sánchez la Procuradora Síndica quien indica que, considerando que las circunstancias fácticas, técnicas y legales no han variado desde la emisión del indicado informe jurídico, así como, el mismo esta apegado a las circunstancias actuales, no violenta intereses institucionales, la suscrita se ratifica en el criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/347-2024 de fecha 9 de septiembre 2024.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.DF/1.0/0031-2024, de fecha 28 de octubre del 2024, suscrito por MBA. Erika Rocha Vega Directora Financiera del Gad Municipal del Cantón La Concordia quien remite al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, el Informe Técnico Financiero, suscrito Ing. Carola Rodríguez Jefa de Rentas entregado mediante memorando No. GADMCLC.DF/5.0/111-2024, de fecha 24 de octubre de 2024 quien en el análisis de la documentación determina en su conclusión lo siguiente:

"(...)1. El rubro denominado valor del inmueble constituye un precio por un predio del cual los contribuyentes ya son propietarios de hecho, y la norma indica la obligación de establecer mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

2. Vista la normativa, el rubro denominado valor del inmueble constituye un ingreso propio de la gestión, por concepto venta de bienes.

3. En cuanto al establecimiento de plazos de pago para el cobro del valor del terreno, tanto el CÓDIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO como el CÓDIGO TRIBUTARIO establecen un máximo de 24 meses para las facilidades de pago; confirmando dicho plazo tanto para obligaciones tributarias como no tributarias.

En base a los antecedentes expuestos; se concluye que, tanto el presente proyecto reforma de ordenanza, como la recomendación de la comisión, que establecen plazo 36 y 30 meses, no observan las normas legales que rigen la administración pública que respecta a las facilidades de pago."

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2025-008 de fecha 21 de enero 2025, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- *Dejar sin efecto la primera recomendación emitida en el Informe Nro. GADMLC-SC-VSM-2024-033, de fecha 23 de septiembre de 2024.*
- *Reemplazar el Artículo 1 del proyecto de ordenanza por el siguiente: "Artículo 1.- Refórmese el literal b) del Artículo 16.- FORMA DE PAGO.- por el siguiente: "Por el valor correspondiente al inmueble se podrá cancelar al contado y en moneda de curso legal o solicitar un plazo hasta 24 meses sin interés hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario la Dirección Financiera cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador."*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

*"La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se proceda con la aprobación en segundo y definitivo debate de la primera reforma a la ordenanza que regula la titularización de bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro del perímetro urbano de la Parroquia Plan Piloto Del Cantón La Concordia."*

En uso de sus facultades, conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO DEL CANTÓN LA CONCORDIA.

Artículo 1.- Refórmese el numeral 3 del Artículo 16.- **FORMA DE PAGO.-** por el siguiente:

"Por el valor correspondiente al inmueble se podrá solicitar un plazo de 24 meses sin intereses hasta el vencimiento del tiempo otorgado, caso contrario se cobrará el interés determinado por el Banco Central del Ecuador."

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, página web institucional y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 30 días del mes de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 10 de octubre de 2024 y en segundo debate en Sesión ordinaria realizada el 30 de enero de 2025. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor Msc.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS UBICADOS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA PLAN PILOTO DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 31 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor Msc.
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-285

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente exposición de motivos tiene como propósito fundamentar la necesidad de reformar la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia. En particular, la reforma se centra en la modificación del artículo 11 de la ordenanza principal, en el cual se agregaba el siguiente inciso *“Los beneficiarios o las beneficiarias pagarán en dinero de curso legal, el valor de los inmuebles al contado o hasta dieciocho meses plazo sin intereses, hasta el vencimiento del tiempo otorgado”*, específicamente en lo que respecta a la extensión del plazo de pago sin intereses, actualmente establecido en 18 meses, a un nuevo plazo de 36 meses.

Usuarios han expresado dificultades para cumplir con los pagos dentro del plazo estipulado de 18 meses esto directamente en el área de Escrituración. La situación económica de muchos habitantes de La Concordia ha sido afectada por factores externos e internos que limitan su capacidad de pago en un período para ellos reducido;

Accesibilidad Financiera: Extender el plazo a 24 meses permitirá a más ciudadanos acceder a la titularización de sus bienes inmuebles, aliviando la carga financiera y promoviendo la inclusión económica y además que más posecionarios que aún no cuentan con su título de propiedad inicien el trámite respectivo de legalización;

Una mayor flexibilidad en el pago favorecerá un incremento en la regularización de propiedades, lo cual es beneficioso tanto para los individuos como para la administración municipal, al aumentar la formalización y pago de impuestos y tasas;

La propuesta de reforma se alinea con los principios de simplificación administrativa y modernización de los procesos, contribuyendo a la mejora continua de la gestión municipal, de conformidad a la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y demás leyes conexas.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-285**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución del Ecuador reconoce el derecho de las personas a tener un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, en el Art. 66 de la Norma Suprema reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 375 de la Constitución señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizara el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual entre otras acciones, 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;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 3 literales **b), d), e) y h)** señala que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán entre otros por los siguientes principios:

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

d) Subsidiariedad.- La subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.

e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.

h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país;

Que, en el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sobre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados señala: f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el literal i) del artículo 54 del COOTAD señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la siguiente; 1) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

Que, el literal e) del artículo 55 del COOTAD señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la Ley, "e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el artículo 147 del COOTAD que trata sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, acatando las disposiciones del artículo 375 de la Constitución, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y de las personas;

Que los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que constituyen bienes de dominio privado, entre otros, de conformidad a lo establecido en el literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Que artículo 435 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que el uso de bienes de dominio privado deberá administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines;

Que el artículo 486 en el literal f) determina la potestad de establecer los procedimientos de titulación administrativas, a favor de los poseedores de predios que carecen de título;

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión Ordinaria celebrada el 24 de enero de 2013 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 14 de febrero de 2013, LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA y la sancionó el 19 de febrero de 2013, publicada en el Registro Oficial Edición Especial año I No. 07 del 14 de junio de 2013;

Que, la Ordenanza que reforma la Ordenanza que Regula el proceso de adjudicación de terrenos del Barrio Santa Rosa del cantón La Concordia, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria el 09 de abril de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria el 07 de mayo de 2015.

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión Ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2022 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 17 de agosto de 2022, LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA. y la sancionó el 25 de agosto de 2022, publicada en el Registro Oficial Edición Especial año I No. 548 del 13 de octubre de 2022;

Que, mediante oficio No. GADMCLC.SG.OVP/2.0/041-2024, de fecha 16 de julio de 2024, suscrito por el Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, remite a la Tecnóloga. Sandra Ocampo Heras, Alcaldesa del cantón La Concordia indicando lo siguiente:

“Adjunto al presente sírvase encontrar cuatro proyectos de reforma a ordenanzas que reglamentan la adjudicación y/o venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del cantón La Concordia y sus parroquias, mismas que detallo a continuación:

- Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Plan Piloto del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia Monterrey del Cantón La Concordia.
- Primera reforma a la Ordenanza que Regula la Titularización de Bienes Inmuebles Mostrencos Ubicados dentro del Perímetro Urbano de la Parroquia La Villegas del Cantón La Concordia.

Con el fin de que sean analizados por la Comisión Legislativa que corresponda a fin de que sean emitidas al Concejo Municipal una vez emitidas las conclusiones y recomendaciones según corresponda”;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0576-2024, de fecha 22 de julio de 2024, la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia remite a la Secretaria General, propuesta de proyecto de reformas a Ordenanzas para adjudicación y venta de lotes de terreno en el perímetro urbano del Cantón La Concordia y sus Parroquias, para que sean analizados y aprobados por el Órgano Legislativo Municipal correspondiente según lo establece la Ley.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/203-2024 de fecha 25 de julio de 2024, la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite el Proyecto de la Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia, y la remite a la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente para su respectivo análisis.

Que, mediante criterio jurídico No-. GADMCLC.PS/2.0/357-2024, de fecha 13 de septiembre del 2024, la Procuradora Síndica emite como **conclusión** lo siguiente:

“4.1 Este criterio jurídico ha observado y cumplido con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás legislación conexas, por lo tanto, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2. Al existir la necesidad, expuesta en el borrador del PROYECTO DE TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA, es procedente que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, de conformidad a la disposición del Art. 326 del COOTAD, emita sus observaciones, conclusiones y recomendaciones de ser el caso y posteriormente, de conformidad al Art. 55 y 57 del mismo COOTAD, ser enviado al pleno del Concejo para su aprobación o archivo según corresponda”;

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1. Que la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente, con base al Art. 596 del COOTAD y el análisis de la propuesta de REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA, emita su Informe para que, el inciso uno del Art. 1 de la Primera ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA, sea reformado de conformidad al consenso realizado por la Comisión Legislativa de salud, Vivienda y Medio Ambiente”;

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2024-035 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- ❖ *“En Art. 1 del proyecto de ordenanza establecer que el plazo se de hasta 30 meses sin intereses.*
- ❖ *Dentro de la Disposición Final, eliminar el siguiente texto “.. y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.”*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

“La comisión de vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite criterio favorable y sugiere al concejo en pleno se proceda con la aprobación en primer debate del proyecto de la tercera reforma a la ordenanza que regula el proceso de adjudicación de terrenos del Barrio Santa Rosa Del Cantón La Concordia.”;

Que, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-149-2024 de fecha 03 de octubre de 2024 el Concejo Municipal resolvió aprobar en primer debate la Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/265-2024 de fecha 21 de octubre de 2024, suscrito por la Ab. Verónica Quiroz Loo, Secretaria General, remite e informa al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, que el Concejo Municipal mediante Resolución No. GADMCLC-CM-149-2024, resolvió debate la Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.PS/2.0/721-2024, de fecha 14 de octubre del 2024, suscrito por Ab. Damaris Anzules Sánchez la Procuradora Síndica quien indica que, considerando que las circunstancias fácticas, técnicas y legales no han variado desde la emisión del indicado informe jurídico, así como, el mismo esta apegado a las circunstancias actuales, no violenta intereses institucionales, la suscrita se ratifica en el criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/357-2024 de fecha 13 de septiembre 2024.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.DF/1.0/0028-2024, de fecha 17 de octubre del 2024, suscrito por MBA. Erika Rocha Vega Directora Financiera del Gad Municipal del Cantón La Concordia quien remite al Ab. Oscar Germán Veliz Pucha, Vicealcalde del Cantón la Concordia y Presidente de la Comisión Legislativa de vivienda, Salud y medio Ambiente, el Informe Técnico Financiero, suscrito Ing. Carola Rodríguez Jefa de Rentas entregado mediante memorando No. GADMCLC.DF/5.0/103-2024, de fecha 14 de octubre de 2024 quien en el análisis de la documentación determina en su conclusión lo siguiente:

“(...)1. El rubro denominado costo del trámite constituye una TASA por la gestión de escrituración, considerando que los contribuyentes ya son propietarios de hecho de los predios..

2. Dicha tasa denominada costo del trámite se clasifica como tributo; por ende, condicionada a las normas establecidas en el Código Tributario..

3. En cuanto al establecimiento de plazos de pago para el cobro de la tasa denominada costo del trámite, el CÓDIGO TRIBUTARIO establece un máximo de 24 meses para las facilidades de pago por obligaciones tributarias.

En base a los antecedentes expuestos, se concluye que, tanto el presente proyecto de reforma de ordenanza, como la recomendación de la comisión, que establecen plazos de 36 y 30 meses, no observan las normas legales que rigen la administración pública en lo que respecta a las facilidades de pago.”

Que, según Informe No. GADMLC-SC-VSM-2025-010 de fecha 21 de enero 2025, emitido por la Comisión Legislativa de Vivienda, Salud y Medio Ambiente después de haber realizado el respectivo análisis de la documentación, emite la siguiente **recomendación**:

- *Dejar sin efecto la primera recomendación emitida en el Informe Nro. GADMLC-SC-VSM-2024-035, de fecha 23 de septiembre de 2024.*
- *Reemplazar el Artículo 1 del proyecto de ordenanza por el siguiente: “Artículo 1.- Refórmese el inciso uno del Artículo 1 de la primera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia por el siguiente: Los beneficiarios o las beneficiarias pagarán en dinero de curso legal, el valor de los inmuebles al contado o hasta veinticuatro meses plazo sin intereses, hasta el vencimiento del tiempo otorgado.”*

Y dentro de sus **conclusiones** indica lo siguiente:

*“La Comisión de Vivienda en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** se proceda con la aprobación en segundo y definitivo debate de la tercera reforma a la ordenanza que regula el proceso de adjudicación de terrenos del barrio Santa Rosa Del Cantón La Concordia.”;*

Que, mediante Resolución No. GADMCLC-CM-194-2025 de fecha 06 de febrero de 2025 el Concejo Municipal Resolvió aprobar en primer debate la Tercera Reforma a la Ordenanza que Regula el

Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.

En uso de sus facultades, conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA.

Artículo 1.- Refórmese el inciso uno del Artículo 1 de la primera Reforma a la Ordenanza que Regula el Proceso de Adjudicación de Terrenos del Barrio Santa Rosa del Cantón La Concordia.- por el siguiente:

“Los beneficiarios o las beneficiarias pagarán en dinero de curso legal, el valor de los inmuebles al contado o hasta 24 meses plazo sin intereses, hasta el vencimiento del tiempo otorgado.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial, página web institucional y la correspondiente publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 06 días del mes de febrero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 03 de octubre de 2024 y en segundo debate en Sesión ordinaria realizada el 06 de febrero de 2025. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE TERRENOS DEL BARRIO SANTA ROSA DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 12 de febrero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-286

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-286
EL CONCEJO MUNICIPAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente exposición de motivos tiene como propósito fundamental la necesidad de reformar la Ordenanza que establece el pago de la mensual unificada del Alcalde o Alcaldesa y de los servidores Niveles Jerárquicos Superiores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, de conformidad a lo establecido en el **ACUERDO MINISTERIAL Nro. MDT-2024-039** que dice lo siguiente.

En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, las remuneraciones podrán ser igual o superior a la remuneración mensual unificada del Presidente de la República establecida en la escala de remuneraciones mensuales unificadas comprendidas en el Nivel Jerárquico Superior, expedida por el Ministerio del Trabajo, que se detalla a continuación.

Grado	Remuneración mensual unificada(USD)
10	\$5.072
9	\$4.869
8	\$4.463
7	\$4.283
6	\$3.854
5	\$3.247
4	\$2.597
3	\$2.418
2	\$2.368
1	\$2.115

La evolución en procesos de pagos que se actualiza de conformidad a lo que establece el Gobierno de la República del Ecuador es cambiante y exige adaptarse a las normativas vigentes. En este sentido, se considera relevante revisar y ajustar el procedimiento establecido en la Ordenanza para el pago de las remuneraciones del Alcalde o Alcaldesa y de los servidores Niveles Jerárquicos Superiores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia

Refórmese en el **artículo 3.- Escala remunerativa**, las remuneraciones de Alcalde/sa, Coordinador/a de Área, Asesor/a, Directores/as, Secretario/a General y Procurador/a Sindico/a por las nuevas remuneraciones emitidas de conformidad al **ACUERDO MINISTERIAL Nro. MDT-2024-039**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante, La Constitución) define al Estado como constitucional de derechos y justicia, social el cual se gobierna de manera descentralizada;

Que, el artículo 76 la Constitución expone que: “la motivación tanto en actos administrativos como judiciales deberá exponer las normas y principios jurídicos, así como la pertinencia de su aplicación ante los hechos, y, de no hacerlo la resolución considerarán nulos’;

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado, así como también las personas jurídicas creadas en acto normativo por este a fin de prestar servicios públicos”;

Que, el último inciso del artículo 229 de La Constitución, señala que: “la remuneración de las servidoras y servidores públicos será justa y equitativa, con relación a sus funciones y valorará la profesionalización, capacitación, responsabilidad y experiencia”;

Que, el artículo 264 ibídem, prevé que las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la Ley, en función de las cuáles se establecen los productos y servicios que el GAD Municipal brinda a la ciudadanía, y, a su vez requiere contar con los procesos y estructura necesaria para un ejercicio efectivo de sus competencias;

Que, el numeral 2 del artículo 3 de la Ley Orgánica del Servicio Público, prevé que: ‘Ámbito. - Las disposiciones de la presente ley son de aplicación obligatoria, en materia de recursos humanos y remuneraciones, en toda la administración pública, que comprende. 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado y regímenes especiales”;

Que, el ultimo inciso del artículo 62 de la Ley Orgánica de Servicio Público, establece que: “En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, diseñarán y aplicarán su propio subsistema de clasificación de puestos”;

Que, la disposición transitoria Décima de la Ley Orgánica de Servicio Público, establece lo siguiente: “el plazo de un año contado a partir de la promulgación de esta Ley, para que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dicten su propia normativa que regule la administración autónoma del talento humano, en la que se establecerán las escalas remunerativas y normas técnicas, de conformidad con la Constitución y esta Ley”;

Que, en el artículo 247 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Servicio Público, las remuneraciones de las y los servidores de los gobiernos autónomos descentralizados, sus entidades y regímenes especiales, se contemplarán como un porcentaje de la remuneración mensual unificada de la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado, sus entidades y regímenes especiales, correspondiente, las que no podrán exceder los techos ni ser inferiores a los pisos de las determinadas por el Ministerio de Relaciones Laborales, para cada grupo ocupacional. Una vez emitidos los pisos y techos remunerativos por parte del Ministerio de Relaciones Laborales, los gobiernos autónomos descentralizados a través de ordenanza establecerán las remuneraciones que correspondan;

Que, en el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante, COOTAD) establece que: “la organización político- administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera”,

Que, en el artículo 5 del COOTAD, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria;

Que, en el artículo 6 ibídem, prevé que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República;

Que, en el artículo 53 del COOTAD señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, que gozan de autonomía política, administrativa y financiera y que dichos organismos cuentan con funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva que permiten el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

Que, el artículo 54 del COOTAD, establece las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, en uso y atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 57, literales a), d), t)

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 338 de Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que: “cada gobierno regional, provincial, metropolitano y municipal tendrá la estructura administrativa que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionar de manera desconcentrada. La estructura administrativa será la mínima e indispensable para la gestión eficiente, eficaz y económica de la competencia de cada nivel de gobierno, se evitará la burocratización y se sancionará el uso de cargos públicos para el pago de compromisos electorales. Cada gobierno autónomo descentralizado elaborará la normativa pertinente según las condiciones específicas de su circunscripción territorial, en el marco de la Constitución y la ley”;

Que, el artículo 358 Ut Supra, señala que: “los miembros de los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, metropolitanos, municipales y parroquiales rurales son

autoridades de elección popular que se rigen por la ley y sus propias normativas, percibirán la remuneración mensual que se fije en acto normativo o resolución, según corresponda al nivel de gobierno. En ningún caso la remuneración mensual será superior al cincuenta por ciento 50%} de la remuneración del ejecutivo del respectivo nivel de gobierno’,

Que, la Novena Disposición General del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que: “Las normas del presente Código únicamente podrán ser derogadas o reforzadas mediante disposición expresa de otras leyes de igual jerarquía, en concordancia con el artículo 425, inciso tercero de la Constitución de la República”;

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia aprobó LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y DE REMUNERACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, en sesiones el 31 de Julio y 22 de agosto de 2013, y sancionada el 23 de agosto de 2023, en su artículo 6 fijó las remuneraciones mensuales unificadas a cada una de los grados de las escalas remunerativas;

Que, el pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, mediante ORDENANZA No. GADMLC-SG-2015-136, expidió la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALADA REMUNERACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, en sesión extraordinaria de fecha 17 de marzo y 24 de marzo de 2015, en cuyo ARTÍCULO UNO, indica: “Sustitúyase el Art. 6 de la ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALAS DE REMUNERACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA lo siguiente. Establézcase la escala de pisos y techos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia (...);”;

Que, el pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, mediante ORDENANZA No. GADMLC-CM-2023-262, expidió la ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALADA REMUNERACIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, en sesión extraordinaria de fecha 17 de febrero 2023.

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2024-039 de fecha 17 de marzo de 2024, dice lo siguiente:

Artículo 1.- La remuneración mensual unificada de los servidores y trabajadores del sector público, que integran las instituciones del Estado, incluidas las entidades que conforman el régimen seccional autónomo y las Empresas Públicas (EP), en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, podrá ser igual o superior a la remuneración mensual unificada del Presidente de la República establecida en la escala de remuneraciones mensuales unificadas comprendidas en el Nivel Jerárquico Superior, expedida por el Ministerio del Trabajo.

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en primer debate en sesión ordinaria celebrada el 01 de septiembre de 2022 y en segundo debate en sesión extraordinaria realizada el 17 de febrero de 2023, LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA y la sancionó el 24 de febrero de 2023, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 783 del 06 de marzo de 2023;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.TH/4.0/1086-2024, de fecha 06 de diciembre 2024, la Directora de Talento Humano remite a la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia la solicitud de revisión jurídica de la Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 en atención a lo dispuesto en acuerdo ministerial No. MDT-2024-039 de fecha 17 de marzo de 2024.

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/445-2024, de fecha 10 de diciembre del 2024, la Procuradora Síndica emite su criterio para reformar la Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 y dentro de su análisis determina como **conclusión** lo siguiente:

“4.1. Este criterio jurídico ha observado y cumplido la normativa legal aplicable al caso, esto es, Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica del Servidor Público, Código Orgánico Administrativo, Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Concordia, y demás, en virtud de lo cual se determina que la revisión de lo requerido por la Dirección de Talento Humano, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2. En estricto cumplimiento a lo ordenado en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica del Servidor Público, Código Orgánico Administrativo, Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Concordia, se determina que, la reforma a la ordenanza, solicitada con el propósito de cumplir con el Acuerdo Ministerial No. MDT-2024-039, es procedente siempre y cuando sea revisada y aceptada por la Comisión correspondiente y el Concejo en pleno de conformidad a los arts. 7 y 57, literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

4.3. Este pronunciamiento no consiste en una interpretación de la norma, ni una definición de las acciones que se deban emprender ya que tiene carácter asesor conforme a las atribuciones de esta Procuraduría Sindica.”;

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1. En aplicación a lo determinado en el art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; se sugiere a la respectiva Comisión conocer, revisar, analizar la reforma a la Ordenanza N GADMCLC-CM-2023-262, ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, y, de ser necesario emita sus conclusiones y recomendaciones, y el Concejo Municipal en ejercicio de sus competencias y de las facultades determinadas en el art. 7 y 57 del COOTAD, acoger las sugerencias emitidas para la reforma propuesta.

5.2. En razón de proceder con la aplicación del Acuerdo Ministerial N° MDT-2024-039, de fecha 17 de marzo de 2024, se recomienda proceder con la reforma de la Ordenanza N GADMCLC-CM-2023-262, ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA.”;

5.3. El área de Talento Humano, como requirente deberá presentar un proyecto de reforma a la ordenanza con exposición de motivos, sustento legal y el respectivo articulado”;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL/2.0/0633-2024, de fecha 10 de diciembre de 2024, la Secretaria Particular de Alcaldía remite mediante sumilla inserta de la señorita Alcaldesa la disposición a la Directora de Talento Humano de emitir su informe técnico.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.TH/4.0/1110-2024, de fecha 10 de diciembre 2024, la Directora de Talento Humano remite a la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia el proyecto para la reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 así como el informe técnico.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL/2.0/0639-2024, de fecha 12 de diciembre de 2024, la Secretaria Particular de Alcaldía remite mediante sumilla inserta de la señorita Alcaldesa la disposición a la Procuradora Síndica para la elaboración de criterio jurídico sobre el proyecto para la reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262.

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/453-2024, de fecha 16 de diciembre del 2024, la Procuradora Síndica emite su criterio sobre el proyecto de Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 y dentro de su análisis determina como **conclusión** lo siguiente:

“4.1.- Este criterio jurídico ha observado y cumplido la normativa legal aplicable al caso, esto es, Constitución, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica del Servidor Público; Reglamento a la Ley Orgánica del Servidor Público, Acuerdos Ministeriales, Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Concordia; en virtud de lo cual se determina que, no contraviene ni transgrede el debido proceso administrativo interno.

4.2.- En estricto cumplimiento a la normativa expuesta se determina que, la reforma a la ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, solicitada, es procedente siempre y cuando la propuesta de reforma sea revisada y analizada de conformidad a lo que determina la ley por parte de la Comisión correspondiente cumpliendo lo dispuesto en el Art. 326 del COOTAD; y, el Concejo en pleno de conformidad a los arts. 7 y 57, literales a) y d) del mismo Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

4.3.- Así como también de la documentación mencionada se ha determinado que el Acuerdo Ministerial N° MDT-2019-018, del 27 de febrero de 2019, en sus considerandos no se emite directrices para los servidores público del grado 1 y 2, en las reformas para la remuneración mensual unificada (USD); y en el Acuerdo Ministerial N° MDT-2024-039, se ha emitido con el fin de expedir directrices para la regulación y cabal cumplimiento de la Disposición General Séptima de la Ley Orgánica del Servicio Público, en relación a las remuneraciones mensuales unificadas de los servidores públicos en las instituciones del sector público lo cual incluye también a las Empresas Públicas (EP).

4.4.- Este pronunciamiento no consiste en una interpretación de la norma, ni una definición de las acciones que se deban emprender ya que tiene carácter asesor conforme a las atribuciones de esta Procuraduría Sindica.”;

Y como **recomendación** lo siguiente:

“5.1.- En aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se sugiere a la respectiva Comisión, revisar, analizar, concluir, recomendar y de considerarlo procedente, autorizar la reforma a la ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y

LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA; y remitir al Concejo Municipal en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en el art. 7 y 57 del COOTAD, acogiendo las sugerencias emitidas para la reforma propuesta, siempre y cuando se cumpla con las directrices dadas por el ente rector, a fin de no contravenir a normativa vigente.”;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL/2.0/0649-2024, de fecha 19 de diciembre de 2024, la Secretaria Particular de Alcaldía remite mediante sumilla inserta de la señorita Alcaldesa a la Secretaria General para que proceda con el trámite respectivo y que el expediente que contiene el proyecto de Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 sea revisado, analizado y de ser el caso aprobado por el órgano Legislativo Municipal correspondiente según la normativa legal.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/0342-2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, la Ab. Verónica Quiroz Loor, Secretaria General, remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, María Eugenia Zambrano Bravo, el Proyecto de reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262, Ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Municipal del Cantón La Concordia a fin de proceder de conformidad con la ley.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.PS/2.0/923-2024 de fecha 20 de diciembre de 2024 la Procuradora Síndica remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto el criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/453-2024, de fecha 16 de diciembre del 2024.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.TH/4.0/0040-2025, de fecha 20 de enero 2025, la Directora de Talento Humano remite a la Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, un alcance al proyecto para la reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262.

Que, mediante memorando No. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0024-2025, fecha 20 de enero del 2025 la Máxima Autoridad del GADMCLC, entrega el alcance de proyecto de reforma a la Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262, a Secretaría General para que la presente propuesta y exposición de motivos con la necesidad de implementar ordenanzas, sean estudiados y analizados por el Órgano Legislativo Municipal según establece la ley

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/003-2025 de fecha 20 de enero de 2025, la Ab. Verónica Quiroz Loor, Secretaria General, remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, María Eugenia Zambrano Bravo, el alcance al proyecto para la reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262, Ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Municipal del Cantón La Concordia a fin de que se reúna, analice el tema con la documentación y proceda de conformidad con la ley.

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/020-2025, de fecha 27 de enero del 2025, la Procuradora Síndica emite su criterio Jurídico sobre alcance del proyecto de Reforma a la ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 y dentro de su análisis determina lo siguiente:

3.1. *En la exposición de motivos, determinado por el área de Talento Humano para justificar la reforma a la ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, se evidencia que, el*

propósito fundamental es la necesidad de establecer el pago de los sueldos del nivel Jerárquico Superior de conformidad a lo que establece el ACUERDO MINISTERIAL N° MDT-2024-039 que dice: ningún Servidor Público, bajo ninguna circunstancia deberá percibir sueldo igual o mayor al del Presidente de la República del Ecuador.

3.2. El Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2024-039, del 17 de marzo del 2024, ACUERDA: “Aprobar Las Directrices Para La Aplicación Y Cumplimiento De La Disposición General Séptima De La Ley Orgánica Del Servicio Público Y Fijación De Las Remuneraciones Mensuales Unificadas De Los Servidores Y Trabajadores De Las Entidades Del Sector Público” y determina: “en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, podrá ser igual o superior a la remuneración mensual unificada del Presidente de la República establecida en la escala de remuneraciones mensuales unificadas comprendidas en el Nivel Jerárquico Superior, expedida por el Ministerio del Trabajo, que se detalla a continuación”, para lo cual fija grados del 1 al 10, fijando remuneración de 2,115.00 para la escala de Jerárquico Superior, grado 1 y de 2,368.00 para la escala de Jerárquico Superior grado 2 y así sucesivo en este orden hasta fijar para Jerárquico Superior grado 10, el valor de 5,072.00.

3.3. La remuneración que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, según la Ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, ha fijado para sus Servidores Públicos de Jerárquico Superior grado 2, es de 2,368.00, tal como lo establece el mencionado acuerdo N° MDT-2024-039.

3.4. La remuneración que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, según la Ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, ha fijado para el señor/a Alcalde/sa en grado 7NJS, es por el valor de 4,508.00; según la escala remunerativa del Acuerdo Ministerial N° MDT-2024-039, lo fija igual en grado 7 por el valor de 4,283.00; determinándose que el sueldo que varía de la aplicación de la Ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262 y la aplicación del Acuerdo Ministerial N° MDT-2024-039, es el sueldo de la Máxima Autoridad, con una diferencia de \$225.00 en menos.

3.6. Según el PROYECTO DE PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA, se propone reconocer como sueldo a los Servidores Públicos de Jerárquico Superior de la siguiente manera:

Coordinador de Área	1 NJS	2,115.00
Asesor/a	1Njs	2,115.00
Registrador/a de la Propiedad	3NJS	2,190.00
Director/a de Área	1 NJS	2,115.00
Secretaría General		
Procurador/a Sindico/a		
Alcalde/sa	7NJS	4,463.00

Situación que deberá ser analizada por la correspondiente comisión y el pleno en concejo, fundamentándose en la información presentada por el área responsable.

3.7. El Informe Técnico del área requirente, que forma parte del presente expediente, no plantea una problemática, que sirva de sustento para justificar la reforma A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA en lo que respecta a los sueldos de Jerárquico Superior, grado 2 que actualmente está en vigencia según la ordenanza actual.

3.8. A Procuraduría Sindica, le corresponde Analizar y verificar la legalidad de propuestas y proyectos de

ordenanzas, reglamentos, resoluciones y otras, sobre asuntos de interés institucional.

Que, mediante Informe No. GADMCLC-SC-PP-2025-002 de fecha 03 de febrero de 2025, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

“No acoger lo estipulado en su recomendación 4.3 Del informe Técnico presentado por la Dirección de talento Humano mediante Memorando Nro. GADMCLC.TH/4.0/0041/2025 de fecha 20 de enero de 2025: “Se recomienda agregar como disposición final primera: **PRIMERA.- La Presente ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA** entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2025, sin Perjuicio de su de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional del GADMCLC.” y en su defecto dicha Disposición final primera se establezca de la siguiente manera”: “DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA: La Presente **ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA** entrará en vigencia a partir de su respectiva sanción, según lo que estipula la Ley.”;

Y dentro de sus conclusiones indica lo siguiente:

La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** aprobar en primer debate **EL** proyecto de reforma a la ordenanza GADMCLC-CM-2023-262 de escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia.

Que, en Sesión Ordinaria realizada el día jueves 6 de febrero del año 2025. **EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIO RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-195-2025:** Aprobar en primer debate la primera reforma a la ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/026-2025 de fecha 07 de febrero de 2024, la Ab. Verónica Quiroz Loor, Secretaria General, remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, María Eugenia Zambrano Bravo, la notificación de aprobación en primer debate la primera reforma a la ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia a fin de que disponga día y hora para analizar el tema mencionado previo a la aprobación en segundo y definitivo debate;

Que, mediante oficio No. GADMCLC.TH/1.0/008-2025 de fecha 17 de febrero de 2025 suscrito por la Directora de Talento Humano remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto su Informe Técnico de Talento Humano Reforma a la Ordenanza No. GADMCLC-CM-2023-262 en la que recomienda lo siguiente:

4.1. Refórmese el Artículo. 3.- Escala remunerativa, por el siguiente:

Artículo. 3.- Escala remunerativa, “Por razón de la naturaleza de las funciones de los y las servidores/as que prestan sus servicios al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, se establece las nuevas remuneraciones mensuales unificadas a cada uno de los nuevos grados de la escala remunerativa”.

Escala Remunerativa Nivel Jerárquico Superior LOSEP

NIVEL FUNCIONAL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU
AUTORIDAD EJECUTIVA	Alcalde/sa	14	4,463.00
AUTORIDAD LEGISLATIVA Y FISCALIZACIÓN	Concejal/a	13	2,231.50
AUTORIDAD REGISTRAL	Registrador de la Propiedad	12	2,190.00
DIRECTIVO 1	Procurador Sindico/Coordinador Institucional/Director Técnico de Área/Secretario General	11	2,115.00
DIRECTIVO 2	Tesorero/Subdirector/ Intendente de Control	10	1,420.00

Escala Remunerativa Personal LOSEP

NIVEL FUNCIONAL	ROL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU
NO PROFESIONAL	Servicios	Servidor/a Público/a Municipal de Servicios 1	1	527.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 2	2	622.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 3	3	675.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 4	4	733.00
PROFESIONAL	Ejecución de Procesos de Apoyo	Servidor/a Público/a Municipal 1	5	817.00
	Ejecución de Procesos	Servidor/a Público/a Municipal 2	6	901.00
		Servidor/a Público/a Municipal 4	7	1,086.00
		Servidor/a Público/a Municipal 5	8	1,212.00
	Ejecución y Supervisión de Procesos	Servidor/a Público/a Municipal 6	9	1,412.00

Los grados aquí establecidos se encuentran en armonía con los pisos y techos de cada grupo ocupacional fijados por el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2015-0060 publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 469 de 30 de marzo de 2015.

4.2. Se recomienda agregar como disposición general tercera la siguiente disposición:

TERCERA. - La remuneración del Nivel Jerárquico Superior de Grado 10, se aplicará una vez aprobada la presente Ordenanza y a partir que se reforme la Ordenanza del Presupuesto 2025, y exista la disponibilidad presupuestaria.

4.3. Se recomienda agregar como disposición final primera:

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. - La presente **ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA** entrará en vigencia a partir de la suscripción de la presente ordenanza, sin Perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web Institucional del GADMCLC.

- 4.4. Se solicita que la comisión legislativa de planificación y presupuesto, analice, debata y acoja el presente informe técnico.

Que, mediante criterio jurídico No. GADMCLC.PS/2.0/059-2025, de fecha 18 de febrero del 2025, la Procuradora Síndica emite su criterio Jurídico sobre la primera Reforma a la de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia y dentro de su análisis determina lo siguiente:

“5.1. Sobre la base de la explicación de motivos realizados por la Dirección de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, y en aplicación a lo determinado en el Art. 326 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; es procedente que la Comisión, revise, analice, concluya, recomiende, y de considerarlo procedente, autorice la reforma a la ordenanza N° GADMCLC-CM-2023-262, ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA; para que posteriormente remita al Concejo Municipal en ejercicio de sus competencias y facultades determinadas en el art. 7 y 57 del COOTAD, quienes resolverán acoger o no las sugerencias emitidas para la reforma propuesta por el área técnica, siempre y cuando se cumpla con las directrices dadas por el ente rector, a fin de no contravenir la normativa vigente.

5.2. Se recomienda, que tanto la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, así como el Concejo en pleno, tengan presente, el contenido determinado en el proyecto de reforma a la ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2023-262, específicamente en la disposición final primera, en el que se sugiere que el proyecto entre en vigencia a partir de la suscripción”;

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-007 de fecha 21 de febrero de 2025, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

“De lo analizado dentro del expediente, la Comisión acoge lo determinado en el pronunciamiento jurídico, además de acoger el informe técnico menos lo estipulado en el numeral 4.3. de dicho documento, en lo cual la comisión se ratifica en lo recomendado mediante Informe Nro. GADMLC-SC-PP-2025-002 de fecha 03 de febrero de 2025.”;

Y dentro de sus conclusiones indica lo siguiente:

*“La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** aprobar en segundo y definitivo debate la primera reforma a la ordenanza GADMCLC-CM-2023-262 de escala de techos y pisos de las remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia”;*

Que, en Sesión extraordinaria realizada el día sábado 22 de febrero del año 2025. **EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIO RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-208-2025:** Aprobar en segundo y definitivo debate la primera reforma a la ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia.

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

EXPIDE:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA

Art. 1.- Refórmese el Art. 3.- Escala remunerativa, por el siguiente artículo:

“Por razón de la naturaleza de las funciones de los y las servidores/as que prestan sus servicios al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, se establece las nuevas remuneraciones mensuales unificadas a cada uno de los nuevos grados de la escala remunerativa”.

- **Escala Remunerativa Nivel Jerárquico Superior LOSEP**

NIVEL FUNCIONAL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU
AUTORIDAD EJECUTIVA	Alcalde/sa	14	4,463.00
AUTORIDAD LEGISLATIVA Y FISCALIZACIÓN	Concejal/a	13	2,231.50
AUTORIDAD REGISTRAL	Registrador de la Propiedad	12	2,190.00
DIRECTIVO 1	Procurador Sindico/Coordinador Institucional/Director Técnico de Área/Secretario General	11	2,115.00
DIRECTIVO 2	Tesorero/Subdirector/ Intendente de Control	10	1,420.00

- **Escala Remunerativa Personal LOSEP**

NIVEL FUNCIONAL	ROL	GRUPO OCUPACIONAL	GRADO	RMU
NO PROFESIONAL	Servicios	Servidor/a Público/a Municipal de Servicios 1	1	527.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 2	2	622.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 3	3	675.00
		Servidor/a Público/a Municipal de Apoyo 4	4	733.00

PROFESIONAL	Ejecución de Procesos de Apoyo	Servidor/a Público/a Municipal 1	5	817.00
	Ejecución de Procesos	Servidor/a Público/a Municipal 2	6	901.00
		Servidor/a Público/a Municipal 4	7	1,086.00
		Servidor/a Público/a Municipal 5	8	1,212.00
	Ejecución y Supervisión de Procesos	Servidor/a Público/a Municipal 6	9	1,412.00

Los grados aquí establecidos se encuentran en armonía con los pisos y techos de cada grupo ocupacional fijados por el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo Ministerial Nro. MDT-2015-0060 publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 469 de 30 de marzo de 2015.

DISPOSICIÓN GENERAL

TERCERA.- La remuneración del Nivel Jerárquico Superior de Grado 10, se aplicará una vez aprobada la presente Ordenanza y a partir que se reforme la Ordenanza del Presupuesto 2025, y exista la disponibilidad presupuestaria.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La primera reforma a la ordenanza de clasificación de puestos y escala de remuneraciones mensuales unificadas de las y los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, entrará en vigencia a partir de su sanción, sin Perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web Institucional del GADMCLC.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 22 días del mes de febrero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 06 de febrero de 2025 y en segundo debate en Sesión extraordinaria realizada el 22 de febrero de 2025. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LLOOR**

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CLASIFICACIÓN DE PUESTOS Y ESCALA DE REMUNERACIONES MENSUALES UNIFICADAS DE LAS Y LOS SERVIDORES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 28 de febrero de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS**

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.
SECRETARIA GENERAL



ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-288

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA CONCORDIA
ORDENANZA No. GADMCLC-CM-2025-288
EL CONCEJO MUNICIPAL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y otras normativas vigentes, se presenta esta exposición de motivos para justificar la necesidad de la aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Estos instrumentos son fundamentales para la planificación, gestión y desarrollo sostenible del territorio, garantizando una utilización eficiente y equitativa de los recursos, la conservación del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) encuentran su fundamento legal en diversos instrumentos normativos. La Constitución de la República del Ecuador establece la obligación de planificar el desarrollo nacional y local, asegurando el uso racional y sustentable de los recursos naturales. El COOTAD, en su art. 5, define al PDOT como un instrumento técnico - político que orienta las decisiones del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) en materia de planificación y uso del suelo.

Asimismo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) complementa este marco legal, estableciendo los principios y objetivos que deben guiar la ordenación del territorio. Estos incluyen la sostenibilidad, equidad, eficiencia y participación ciudadana, principios que se reflejan en la aprobación del PDOT es esencial para enfrentar los desafíos del desarrollo urbano y rural en el territorio ecuatoriano. Las áreas urbanas del país han experimentado un crecimiento acelerado, lo que ha generado problemas de expansión desordenada, pérdida de suelo agrícola, y deterioro ambiental. Al mismo tiempo, las zonas rurales enfrentan problemas de despoblamiento, falta de infraestructura y servicios, y una débil articulación.

El PDOT se convierte en una herramienta estratégica que permite:

- Ordenar el crecimiento urbano, promoviendo un desarrollo compacto, eficiente y respetuoso con el entorno natural.
- Proteger las áreas rurales y agrícolas, incentivando su productividad y sostenibilidad.
- Garantizar la conectividad y movilidad territorial, facilitando el acceso a servicios e infraestructuras básicas para toda la población.
- Fortalecer la resiliencia del territorio ante los riesgos naturales y el cambio climático.

El proceso de elaboración del PDOT ha sido participativo e inclusivo, involucrando a diversos actores de la sociedad civil, el sector privado y las comunidades locales. Este enfoque asegura que el plan responde a las necesidades reales de la población y que

cuenta con un amplio respaldo social. La participación ciudadana no solo es un requisito legal, sino un principio democrático que fortalece la legitimidad del plan y su implementación efectiva.

La implementación del PDOT y PUGS traerá múltiples beneficios a la población y al territorio del cantón La Concordia. Entre estos se destacan:

- a) **Mejora de la calidad de vida:** Al promover un desarrollo equilibrado y la provisión de servicios básicos, el PDOT y PUGS contribuirán a mejorar las condiciones de vida de la población.
- b) **Conservación del medio ambiente:** La ordenación territorial orientada por criterios de sostenibilidad permitirá la protección de los ecosistemas y la biodiversidad.
- c) **Desarrollo económico inclusivo:** El PDOT y PUGS facilitará el desarrollo de actividades económicas sostenibles y la integración de las zonas rurales y urbanas, reduciendo las desigualdades territoriales.
- d) **Gestión eficiente de los recursos:** A través de una planificación ordenada, se optimizará el uso de los recursos naturales y se evitarán conflictos por la tenencia y uso del suelo.

En virtud de lo expuesto, se solicita a este cuerpo legislativo la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, reconociendo su vital importancia para el desarrollo integral y sustentable del territorio, así como para el bienestar presente y futuro de sus habitantes. La adopción de esta ordenanza es un paso crucial hacia la construcción de un cantón más equitativo, sostenible y resiliente.

CONSIDERANDO:

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

Que, el segundo inciso del artículo 275 de la Constitución, determina que el estado planificará el desarrollo del país para garantizará el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concentración y será, participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el artículo 280 de la Constitución determina que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos: la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos;

Que, el artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- ; entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establece la de “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural “;

Que, el numeral 3 del artículo 272 de la Constitución de la República en concordancia con el literal g) del artículo 194 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como un criterio para la asignación de recursos del cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado;

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

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

Que, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entraran en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente, y que es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

Que, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas –COP y FP-, en concordancia con el artículo 295 del COOTAD , determina los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra como deber primordial del Estado, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir;

Que, el 238 de la Constitución define a los municipios como gobiernos autónomos descentralizados y les otorga autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, determina la obligatoriedad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales en planificar el desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de desarrollo y ordenamiento territorial; de manera articulada con la planificación nacional,

regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa organizará la planificación para el desarrollo. El Sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará los distintos niveles de gobierno con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República.

Que, el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

Que, el artículo 54 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en su literal e) expresa: "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;

Que, el artículo 55 del COOTAD literal a), en concordancia con al artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, otorga como competencias exclusivas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la elaboración y ejecución del Plan Cantonal de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;

Que, el artículo 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, el artículo 57 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como una de las atribuciones del Concejo Municipal en su literal a) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un

desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS dispone que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

Que los artículos 27, 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS definen de forma general, que además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y metropolitanos contendrán un Plan de Uso y Gestión del Suelo, que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;

Que, el art. 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo-LOOTUGS establece que la gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante resolución 009-CTUGS-2020, resolvió expedir los: “PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN”.

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante resolución 0015-CTUGS-2023, reformó la RESOLUCIÓN Nro. 003-CTUGS-2019 mediante la cual se expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En sus Disposiciones Generales: NOVENA.- los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo de un año contado a partir de la vigencia de la presente resolución.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación emitió Resolución Favorable a las prioridades Estratégicas de desarrollo a la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, con fecha 02 de agosto del 2024;

Que, el Pleno del Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria realizada el XX de octubre de 2024, analizó y aprobó en Primer Debate el proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el Concejo Municipal conoció, discutió y aprobó en Primer Debate en Sesión extraordinaria del 19 de febrero de 2021 y en Segundo Debate en Sesión Ordinaria realizada el 24 de marzo de 2021 LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PDYOT 2030 Y AL PLAN DE

USO Y GESTIÓN DEL SUELO y la sancionó el 01 de abril de 2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1619 del 19 de julio de 2021;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.DP/1.0/1058-2024 de fecha 16 de octubre de 2024, el señor Director de Planificación remite a la Máxima Autoridad el expediente técnico del proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Concordia para continuar con el proceso de aprobación, dentro de los anexos consta el proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, con la finalidad de incorporar disposiciones legales contenidas en varias resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL/2.0/0555-2024 de fecha 21 de octubre de 2024, la señorita Secretaria Particular de Alcaldía remite el proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, para conocimiento del Órgano Legislativo Municipal correspondiente, según la normativa legal vigente.

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/282-2024 de fecha 22 de octubre de 2024, la señora Secretaria General remite el proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, y la remitió a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su análisis y estudio;

Que, mediante Oficio GADMCLC.PS/1.0/135-2024 de fecha 13 de noviembre de 2024, la señora Procuradora Síndica remite el Criterio Jurídico No. GADMCLC.PS/1.0/422-2024, en cuanto al proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia y en sus conclusiones establece: *"4.1. En virtud de lo antes expuesto, al amparo de los aspectos facticos y legales citados, esta Procuraduría Sindica emite Criterio Jurídico Favorable, por cuanto a criterio de la suscrita, el "PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL-PDOT-Y EL PLAN DE USO DE SUELO Y GESTIÓN DE SUELO PUGS - DEL CANTÓN LA CONCORDIA" ha cumplido con los presupuestos legales, para que el Concejo Municipal, conozca, analice y apruebe el Proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT - y el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo - PUGS - del Cantón La Concordia"; 4.2. Los contenidos técnicos y de participación del "Informe técnico del proceso de actualización del PDOT", son responsabilidad del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, conforme a lo determinado en la Resolución Administrativa No. GADMCLC-RA-SEOH-2023-0356;"*

Que, mediante memorando No. GADMCLC.DP/1.0/1177-2024 de fecha 26 de noviembre de 2024, el señor Director de Planificación remite a la Máxima Autoridad el alcance al proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, con la finalidad de incorporar disposiciones legales contenidas en varias resoluciones emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo;

Que, mediante memorando Nro. GADMCLC.AL.SEOH/1.0/0942-2024 fecha 04 de diciembre de 2024, la señorita Secretaria Particular de Alcaldía remite el alcance del proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, para conocimiento del Órgano Legislativo Municipal correspondiente, según la normativa legal vigente;

Que, mediante Oficio No. GADMCLC.SG/1.0/327-2024 de fecha 11 de diciembre de 2024, la señora Secretaria General remite el alcance al proyecto de ordenanza para el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y plan de uso y gestión de suelo del Cantón La Concordia, y la remitió a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su análisis y estudio;

Que, mediante criterio No. GADMCLC.PS/1.0/033-2025 de fecha 31 de enero de 2025 suscrito por la Procuradora Síndica, en cuanto al análisis de la documentación emite las siguientes recomendaciones:

“5.1. Es necesario unificar el criterio Jurídico N° GADMCLC.PS/1.0/422-2024, del 13 de noviembre de 2024, con este criterio jurídico; así como el Informe Técnico N° GADMCLC-DP-009-2024, del 16 de 16 de octubre del 2024 y el memorando N° GADMCLC.DP/1.0/1177- 2024 del 26 de noviembre del 2424, con la finalidad de unificar el objeto del PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PDOT - Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - PUGS - DEL CANTÓN LA CONCORDIA;

5.2. Se recomienda al cuerpo legislativo la aprobación de la DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PDOT - Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - PUGS - DEL CANTÓN LA CONCORDIA, en reconocimiento a la importancia de la misma para la aplicación en el desempeño administrativo de la administración territorial del cantón La Concordia;

5.3. Se recomienda, solicitar a Secretaría General, certifique si existe o no, una ordenanza igual o similar a este proyecto de ordenanza presentado, con la finalidad de determinar su viabilidad o factibilidad para su aprobación”;

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-004 de fecha 07 de febrero de 2025, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite las siguientes recomendaciones:

“Una vez analizada la documentación contenida dentro expediente, acogiendo lo sustentado en el pronunciamiento jurídico, se sugiere que se apruebe en primer debate el PROYECTO DE ORDENANZA PARA EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA CONCORDIA.”;

Y dentro de sus conclusiones indica lo siguiente:

*“La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO***

*aprobar en primer debate el **PROYECTO DE ORDENANZA PARA EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA CONCORDIA.***”;

Que, en Sesión Ordinaria realizada el día jueves 13 de febrero del año 2025. **EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIO RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-198-2025:** Aprobar en primer debate la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de uso y gestión del suelo PUGS del Cantón La Concordia.

Que, mediante Oficio Nro. GADMCLC.SG/1.0/037-2025 de fecha 14 de febrero de 2025, la Ab. Verónica Quiroz Llor, Secretaria General, remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, María Eugenia Zambrano Bravo, la notificación de aprobación en primer debate la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de uso y gestión del suelo PUGS del Cantón La Concordia a fin de que disponga día y hora para analizar el tema mencionado previo a la aprobación en segundo y definitivo debate;

Que, mediante memorando No. GADMCLC.DP/1.0/043-2025 de fecha 21 de febrero de 2025, el señor Director de Planificación remite a la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación, el informe técnico No. GADMCLC-DP-002-2025 mismo que dentro del análisis determina como conclusión lo siguiente:

“Con la finalidad de continuar con el proceso de aprobación del proyecto de ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, la Dirección de Planificación emite CRITERIO FAVORABLE al proyecto de ordenanza, elaborado por esta Dirección, pues cumple con la normativa técnica y legal vigente emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo”

Que, mediante oficio No. GADMCLC.PS/1.0/034-2025 de fecha 06 de marzo de 2025 suscrito por la Procuradora Síndica, remite el informe Jurídico No. GADMCLC.PS/1.0/075-2025, mismo que contiene la siguiente recomendación:

“5.1. Recomiendo que previo a que la Presidenta de la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, convoque a los miembros de la comisión a la segunda sesión, cite a una mesa de trabajo con las áreas que directa o indirectamente realicen procesos con la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT - Y el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo - PUGS - del Cantón La Concordia, con el fin de que se socialice cada uno de los artículos que estarían próximos a ser analizados y aprobados por el Pleno del Concejo.

5.2. Recomiendo se solicite informe técnico a las áreas que directa o indirectamente realicen procesos con la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT - y el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo - PUGS - del Cantón La Concordia.

5.3. Así también se realicen los ajustes necesarios en función de las observaciones que puedan surgir en las instancias de aprobación, y motivar ante las instancias pertinentes

la aprobación final del Proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT - y el Plan de Uso de Suelo y Gestión de Suelo - PUGS - del Cantón La Concordia, cumpliendo con que determina la normativa legal vigente”;

Que, mediante Informe No. GADMLC-SC-PP-2025-010 de fecha 10 de marzo de 2025, la Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto, en consideración de todo lo antes expuesto, emite la siguiente conclusión:

*“La Comisión Legislativa de Planificación y Presupuesto en consideración de todo lo antes expuesto, emite **CRITERIO FAVORABLE** y sugiere al **CONCEJO EN PLENO** aprobar en segundo y definitivo debate la **ORDENANZA PARA EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN LA CONCORDIA.**”;*

Que, en Sesión Ordinaria realizada el día jueves 27 de marzo del año 2025. **EL CONCEJO MUNICIPAL RESOLVIO RESOLUCIÓN No. GADMCLC-CM-216-2025:** Aprobar en segundo y definitivo debate la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y del Plan de uso y gestión del suelo PUGS del Cantón La Concordia.

En uso de las facultades señaladas en los artículos 240, 264 de la Constitución; artículos 47 y 48 del COPFP; artículos 7; 55 literal a); 57 literales a), e), w) y x), 295 y 467 del COOTAD;

EXPIDE:

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PDOT- Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – PUGS- DEL CANTÓN LA CONCORDIA

TITULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

MARCO GENERAL DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 1. Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia - PDOT, es una política pública y un instrumento de planificación del desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

(COPFP) y su reglamento, Ley de Seguridad Pública y del Estado. Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, ordenanzas municipales. Ley Orgánica de Participación Ciudadana. Ordenanzas municipales y otras normas legales.

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

El objetivo principal del plan es, convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón La Concordia, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio. El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya noma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, art. 27).

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

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

El objetivo principal del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del cantón, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio. En este contexto, se emiten lineamientos para articular el PDOT con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a fin de implementar acciones que contribuyen al cumplimiento de la Agenda 2030. En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por ley corresponde al GAD Municipal La Concordia, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 4. Ámbito del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia, rige para la circunscripción territorial del cantón. Para operativizar el propósito del PDOT, se debe considerar lo siguiente:

- a) El Plan de Trabajo de la autoridad electa.
- b) Las competencias exclusivas del GAD Municipal;
- c) Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- d) La viabilidad presupuestaria y;
- e) El plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 5. Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia, tiene una vigencia temporal hasta el año 2050, pudiendo ser actualizado cuando así lo considere el GAD Municipal Las Concordia, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia, será público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal cantón La Concordia, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 6. Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para lo mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes. Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del GAD Municipal La Concordia.

Art. 7. Estructura y contenidos del Plan. - El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 42, señala que los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son:

- a) **Diagnóstico. -** El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, por lo menos lo siguiente: 1. La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio; 2. La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional. 3. La identificación de las actividades económicas-productivas, zonas de riego, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado. 4. La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que

se llevan a cabo en su territorio; 5. Las relaciones del territorio con los circunvecinos; 6. La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, 7. El modelo territorial actual.

- b) Propuesta.** - La Propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, al menos lo siguiente: 1. La visión de mediano plazo; 2. Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias resultados, metas deseadas, indicadores y programas que faculden la rendición de cuentas en el control social, y, 3. El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.
- c) Modelo de Gestión.** - Para la elaboración del modelo de gestión, los Gobiernos Autónomos Descentralizados precisarán, por lo menos lo siguiente: 1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan. 2. Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; y, 3. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

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

Art. 8. Seguimiento y Evaluación. - El GAD Municipal La Concordia, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Nacional de Planificación, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 53-54- 55-56-57-58-59-60-61 y 62 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal La Concordia, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Direcciones, entidades adscritas y empresas públicas municipales.

Art. 9. Del Control de la Ejecución. - El control de la ejecución del PDOT del Cantón La Concordia, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de La Concordia y a las instancias de participación establecidas en LA ORDENANZA QUE CONFORMA Y REGULA EL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL EN EL CANTÓN LA CONCORDIA.

Art. 10. Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, El GAD Municipal La Concordia, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Concordia.

CAPÍTULO II

LINEAMIENTOS, OBJETIVOS Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 11. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia, adopta como lineamiento general su visión y misión proyectada al año 2050.

VISION: La Concordia es un territorio de oportunidades, próspero, incluyente, sostenible y resiliente. Se posiciona como un nodo de servicios especializados para la agroindustria en la región del Trópico Húmedo, promueve la innovación, el cuidado de sus recursos naturales y la articulación local - regional. Los concordenses están orgullosos de su historia y comprometidos con su visión de futuro. Su gobierno es eficiente y basa su gestión en la planificación y la participación activa de la población.

MISIÓN: Promover, junto a su gente, el desarrollo humano sustentable, la inclusión y equidad territorial, garantizando el ejercicio de derechos fundamentales del Buen Vivir.

Art. 12. Objetivos de desarrollo del PDOT.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Concordia adopta como objetivos estratégicos los siguientes:

SISTEMA	OBJETIVO ESTRATÉGICO PDOT
FÍSICO AMBIENTAL	OD1: Proteger y asegurar la integridad de los ecosistemas del cantón, especialmente del su biodiversidad y los recursos hídricos, promoviendo conciencia ciudadana del cuidado la naturaleza y la lucha contra el cambio climático.
ECONÓMICO PRODUCTIVO	OD2: Diversificar la economía y generar condiciones que permitan posicionar al cantón como un nodo de servicios para la agroindustria sostenible, garantizando la soberanía alimentaria y potenciando la agricultura familiar campesina.
SOCIAL CULTURAL	OD3. Promover la cohesión social, la construcción de relaciones equitativas y la reducción de las brechas de desigualdad, fortaleciendo la identidad cultural como eje del desarrollo humano en el cantón.
ASENTAMIENTOS HUMANOS	OD4. Ordenar el territorio y el crecimiento urbanístico de forma sostenible, equitativa y segura, garantizando a sus habitantes el acceso a una vivienda digna, servicios básicos de calidad, equipamientos, espacio público y movilidad sostenible, en el marco de un hábitat saludable y resiliente.
POLÍTICO INSTITUCIONAL	OD5. Liderar el desarrollo del cantón, implementando un gobierno de calidad, que planifica y gestiona de forma eficiente sus competencias, para el mejoramiento de la calidad de vida de todas y todos los concordenses.

Art. 13. Prioridades estratégicas del desarrollo.- Las prioridades estratégicas de desarrollo son:

- a) **Lucha contra el cambio climático.-** Territorio con alto valor ambiental, impulsa el la investigación y la lucha contra el cambio climático. Posee sistema de monitoreo y control de la calidad ambiental del territorio. Sus procesos productivos vinculados a la agro industria son sostenible y amigables con el ambiente. Prioridad estratégica de desarrollo.

- b) **Trabajo digno e inversión.-** Cantón con una alta valoración para el desarrollo de actividades productivas relacionadas con el agroindustria sostenible. Desarrolla proceso de formación de su talento humano para la prestación de servicios a la industria y el comercio. Impulsa el desarrollo de la agricultura familiar de forma asociativa y garantizando la soberanía alimentaria.
- c) **Reducción de la pobreza e inclusión social.-** La Concordia será un cantón para vivir bien, con acceso equitativo a servicios de calidad que materializan los derechos del Buen Vivir consagrados en la Constitución. Ciudad de paz y de oportunidades para las familias que en él habitan.
- d) **Cohesión territorial.-** Cantón con adecuada cobertura de servicios básicos, especialmente agua potable y saneamiento básico en todo el territorio. Articulado y conectado por un sistema vial eficiente que permite un adecuado intercambio de bienes y servicios. La ciudad de La Concordia experimenta un crecimiento orientado hacia adentro: compacta, dotada de excelente infraestructura. Con un racional plan de uso y ocupación de suelo que permita distribuir equitativamente en el territorio las actividades comerciales y de servicios, los equipamientos y la vivienda. Posee un sistema de asentamientos humanos que revaloriza lo rural como condición de identidad y de forma de vida del territorio.
- e) **Gobernanza y fortalecimiento institucional.-** El Gobierno Municipal lidera el proceso de desarrollo del cantón de forma articulada con la institucionalidad presente y los actores sociales, estableciendo mecanismo y redes de cooperación público – privada. Promueve la participación activa de la ciudadana en la construcción del nuevo modelo de territorio.

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS, MODELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 14. Principios generales. De acuerdo a lo señalado por el COOTAD, la formulación e implementación del PDOT propende el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio cantonal de la Concordia y se fundamenta en los siguientes principios:

- a) **Garantía de Derechos.-** Todos los sistemas; Biofísico, Sociocultural Económico, Asentamientos humanos, Político Institucional tienen un enfoque de derechos, por lo que la gestión e implementación de políticas públicas, programas y proyectos de manera directa (o transversal) propende la garantía del ejercicio pleno de los derechos fundamentales de la naturaleza y las personas.
- b) **Integración y cohesión territorial.-** Los objetivos, políticas, programas y proyectos contenidos en PDOT cantonal, propenden en desarrollo armónico , coordinado y concertado, de los territorios de la cabecera cantonal periferia de La Concordia, el territorio de cada una de las parroquias rurales del cantón y , la generación de sinergias productivas mediante la integración del territorio cantonal del territorio de la provincia de Santo Domingo provincia de los Tsáchilas, y de los cantones del

noroccidente de la provincia de Pichincha, los cantones del norte de Manabí y el cantón Quinindé de la Provincia de Esmeraldas.

- c) **Equidad de género, generacional, interculturalidad e inclusión de sectores de atención prioritaria.-** El PDOT cantonal propende la equidad de género y generacional, la interculturalidad y la inclusión de sectores de atención prioritaria, como principio fundamental incorporado al conjunto de decisiones y acciones públicas. El enfoque transversal de equidad e inclusión implica garantizar que la formulación, gestión e implementación de políticas e implantación de políticas públicas, programas y proyectos, articulen mecanismos, instrumentos, presupuestos y demás acciones que generan igualdad de oportunidades e incorporen plenamente a la mujer , a los jóvenes , adultos mayores , pueblos afro descendientes , montubios, indígenas, y sectores de atención prioritaria ; propendiendo de la construcción de un territorio inclusivo, intergeneracional, intercultural y de paz.
- d) **Reducción de brechas.-** En concordancia con las prioridades establecidas con el Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2023-2025, el PDOT cantonal propone aportar en la reducción de brechas en su jurisdicción cantonal mediante la ejecución de las competencias exclusivas y el ejercicio concurrente en la atención y presentación de servicios de salud , educación, salubridad, vivienda, etc.; mediante el impulso de la producción que genere nuevas fuentes de trabajo y permita el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
- e) **Memoria histórica e identidad cultural.-** El componente socio cultural del PDOT hace relación al proceso de construcción histórica del territorio de la Concordia a su constitución y surgimiento como un colectivo diverso en virtud de la procedencia de sus moradores a los conflictos territoriales, y de pertenencia reconoce a la diversidad cultural como una potencialidad que debe ser potenciada y explotada positivamente en favor del desarrollo. Un colectivo sin identidad tiene limitaciones para desarrollarse de manera integral por tanto, en el periodo 2023-2027, uno de los principios rectores del quehacer gubernativo será la gestión, promoción, y fortalecimiento de la memoria histórica y la identidad cultural cantonal.
- f) **Desarrollo endógeno autosustentable.-** El análisis de los componentes biofísico, económico y de asentamientos humanos determina que en el territorio del cantón La Concordia es fundamental ejecutar políticas orientadas a proteger el patrimonio natural, diversificar la producción, transformar y agregar valor a la producción local, potenciar los talentos y capacidades de las y los concordenses y generar mecanismos de inclusión comercial.
- g) **Participación, gobernabilidad y gobernanza.-** La ejecución del PDOT se orientara a la construcción de procesos participativos que genere sinergias y pactos sociales para la gobernanza. La sociedad civil tendrá un rol protagónico en todas las fases: ejecución, monitoreo y evaluación, así como en el debate, deliberación y definición de políticas públicas complementarias que viabilicen el PDOT.

TITULO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO LA CONCORDIA

CAPÍTULO I

MARCO GENERAL DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 15. Definición. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento normativo a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Concordia establece e instrumenta las políticas de actuaciones que propenden a varias acciones territoriales, como: la recuperación de los espacios para uso colectivo, equipamiento público, salvaguardar el patrimonio, integración funcional y armónica de los usos de suelo, generación de vivienda de interés social, entre otros.

Art. 16. Objetivos estratégicos. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objeto regular las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en el Plan; que de conformidad con la Constitución y el COOTAD, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal, de conformidad a los siguientes objetivos de desarrollo urbano ODU:

- a) **Objetivo estratégico 1:** Impulsar un modelo de desarrollo urbano compacto, que evite la expansión no planificada y permita la utilización sostenible y eficiente de los recursos del territorio.
- b) **Objetivo estratégico 2:** Garantizar el acceso equitativo al suelo con equipamientos y servicios públicos de soporte.
- c) **Objetivo estratégico 3:** Promover el uso y disfrute de los espacios urbanos por parte de la población, en condiciones de igualdad, respetando la diversidad social.
- d) **Objetivo estratégico 4:** Promover el desarrollo urbano con un enfoque de prevención de riesgos reconociendo la vulnerabilidad del territorio frente al cambio climático.
- e) **Objetivo estratégico 5:** Promover la participación ciudadana y la gobernanza en las políticas de desarrollo urbano.

Art. 17. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: Estructurante y Urbanístico.

Art. 18. Componente estructurante. - Está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo

armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo. Define los objetivos estratégicos del PUGS, análisis de la extensión de asentamientos humanos, sistemas públicos de soporte, clasificación y sub clasificación del suelo.

Art. 19. Componente urbanístico. - Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. Define los polígonos de Intervención territorial (PIT), tratamientos, aprovechamientos e instrumentos de Gestión de Suelo.

Art. 20. Elementos del PUGS. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial, se constituyen elementos del PUGS, los anexos de esta ordenanza: a) El documento aprobado del Plan de Uso y Gestión de Suelo. b) Mapas con la definición de los límites urbanos actuales c) Mapas de clasificación del suelo, subclasificación del suelo, polígonos de intervención territorial, unidades de actuación urbanística y demás mapas temáticos anexos a la presente ordenanza. d) Tablas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial.

Art. 21. Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años, a partir del 01 de abril de 2021, año de su aprobación inicial. Podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión o de acuerdo a lo establecido en la ley. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 22. Seguimiento y evaluación. - El monitoreo y evaluación del PUGS será continua y permanente por parte de todas las instancias involucradas en la planificación y gestión territorial municipal, respecto del cumplimiento de sus metas propuestas, sus informes, serán sistematizados y remitidos al Consejo Cantonal de Planificación hasta el 30 de junio de cada año, a quien le corresponde, proponer iniciativas para establecer los correctivos, modificaciones o ajustes al PUGS, a través de los mecanismos.

Art. 23. Monitoreo. - La Dirección de Planificación coordinará los mecanismos de monitoreo y evaluación del PUGS LC-2030. De ser viable la Dirección de Talento Humano emitirá el respectivo informe de factibilidad para determinar la creación de una unidad de seguimiento y monitoreo.

Art. 24. Edificaciones protegidas. - Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón La Concordia encargará de la elaboración, complementación y actualización del inventario y catálogo de edificaciones protegidas, sujetas a la aprobación del Concejo del GAD Municipal, y en función de los requerimientos del Ministerio u organismo nacional competente.

Art. 25. Articulación PDOT-PUGS. - El PUGS se articula con el PDOT como un instrumento de gestión del ordenamiento territorial, la planeación urbana y la gestión del suelo. Promoverá el cambio a una planificación que garantice el acceso racional a los derechos fundamentales y que por sobre todo afiance el bien común sobre el particular.

CAPÍTULO II

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN I
PERÍMETROS URBANOS

Art. 26. Objetivo. - La delimitación y estructuración de los límites urbanos cantonales y parroquiales tiene como objetivo fundamental, reconocer a cada circunscripción territorial como unidades básicas de desarrollo y de participación social, promoviendo un desarrollo sustentable capaz de superar los desequilibrios y disminuir las desigualdades, ejerciendo un Gobierno Municipal más cercano a la colectividad, con mayor participación ciudadana, buscando consensos en la toma de decisiones y mayor control de las políticas públicas municipales, mejorando la calidad de los servicios básicos y ampliando la cobertura en los lugares donde se evidencian las mayores necesidades básicas insatisfechas.

Art. 27. Cabecera Cantonal La Concordia.- Se establece que el territorio o límite urbano de la cabecera cantonal de cantón La Concordia sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo estable el Mapa 01 que forma parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia y que contiene las siguientes coordenadas geográficas:

CUADRO DE COORDENADAS													
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X	EST	PV				Y	X
				1	10,002,694.7392	677,196.8893	19	20	S 45°22'10.48" W	845.881	20	9,998,978.4225	679,825.4701
1	2	S 86°54'41.26" E	681.426	2	10,002,657.4858	677,887.3111	20	21	N 50°25'46.69" W	496.864	21	9,999,294.9375	679,442.4660
2	3	S 08°37'23.05" E	255.954	3	10,002,404.4255	677,928.6871	21	22	S 44°04'31.21" W	1,039.536	22	9,998,548.1078	678,719.3608
3	4	S 85°23'54.71" E	1,655.155	4	10,002,271.8415	679,575.5074	22	23	N 43°56'08.41" W	524.530	23	9,998,925.8323	678,355.4152
4	5	S 87°06'53.66" E	577.242	5	10,002,242.5871	680,152.0178	23	24	S 43°36'07.38" W	79.247	24	9,998,868.4458	678,300.7628
5	6	N 86°10'37.20" E	487.691	6	10,002,275.1037	680,638.6238	24	25	N 46°20'04.07" W	213.170	25	9,999,015.6285	678,146.5592
6	7	N 04°51'44.97" E	141.289	7	10,002,415.8845	680,650.6001	25	26	S 44°23'03.13" W	100.005	26	9,998,944.1585	678,076.6092
7	8	S 87°05'38.88" E	418.825	8	10,002,394.6521	681,068.8863	26	27	N 46°43'58.35" W	744.094	27	9,999,454.1811	677,534.7851
8	9	S 15°04'50.05" E	275.478	9	10,002,128.6618	681,140.5592	27	28	N 43°33'53.12" E	507.142	28	9,999,821.6341	677,884.2941
9	10	S 40°11'36.68" W	196.598	10	10,001,978.4870	681,013.6805	28	29	N 49°29'26.71" W	731.570	29	10,000,296.8407	677,328.0805
10	11	S 67°18'08.71" W	182.216	11	10,001,904.3171	680,836.3507	29	30	N 18°09'34.42" W	540.209	30	10,000,810.1427	677,159.7167
11	12	S 01°34'58.78" W	496.185	12	10,001,408.3210	680,822.6436	30	31	N 79°24'35.11" E	404.600	31	10,000,884.5017	677,557.4247
12	13	S 15°53'16.20" W	495.870	13	10,000,943.0877	680,690.2252	31	32	N 14°18'56.83" W	680.221	32	10,001,543.6005	677,389.2291
13	14	S 44°11'55.29" W	626.451	14	10,000,493.9687	680,253.4960	32	33	N 03°16'37.31" W	135.891	33	10,001,679.2694	677,381.4611
14	15	S 41°43'53.36" E	284.704	15	10,000,296.4272	680,429.6939	33	34	S 57°31'43.63" E	102.944	34	10,001,624.0013	677,468.3109
15	16	S 44°42'22.23" W	114.444	16	10,000,215.0893	680,349.1861	34	35	S 66°47'43.69" E	87.638	35	10,001,589.5099	677,548.7678
16	17	S 22°42'51.89" E	270.829	17	9,999,965.2660	680,453.7633	35	36	S 85°37'10.48" E	283.429	36	10,001,567.8621	677,831.3685
17	18	S 43°26'08.73" W	295.618	18	9,999,750.6048	680,250.5142	36	37	N 04°26'29.57" W	63.309	37	10,001,630.9813	677,826.4857
18	19	S 44°50'21.67" E	250.921	19	9,999,572.6802	680,427.4440	37	1	Curva del estero	1,762.050	1	10,002,694.7392	677,196.8893
SUPERFICIE = 10,326,557.01 m ²							PERIMETRO = 17,049.83 m						

Art. 28. Cabecera Parroquial de Monterrey.- Se establece que el territorio o límite urbano de la cabecera parroquial de la parroquia rural de Monterrey sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo estable el Mapa 02 que forma parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia y que contiene las siguientes coordenadas geográficas:

CUADRO DE CONSTRUCCION													
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X	EST	PV				Y	X
				1	9,996,862.0000	667,149.0000							
1	2	N 83°56'44.91" E	66.370	2	9,996,869.0000	667,215.0000	40	41	S 47°56'25.87" E	36.130	41	9,996,342.9686	667,620.8436
2	3	S 76°50'38.22" E	30.039	3	9,996,862.1629	667,244.2508	41	42	S 63°26'26.95" E	39.317	42	9,996,325.3889	667,656.0120
3	4	S 74°39'50.63" E	36.471	4	9,996,852.5173	667,279.4227	42	43	S 69°23'15.39" E	55.577	43	9,996,305.8235	667,708.0308
4	5	S 75°11'11.55" E	34.904	5	9,996,843.5932	667,313.1668	43	44	S 63°37'45.32" E	42.175	44	9,996,287.0903	667,745.8171
5	6	S 78°43'11.04" E	35.554	6	9,996,836.6386	667,348.0340	44	45	S 64°40'53.72" E	48.213	45	9,996,266.4719	667,789.3993
6	7	S 88°52'30.63" E	49.768	7	9,996,835.6616	667,397.7926	45	46	S 47°21'58.85" E	26.185	46	9,996,248.7366	667,808.6636
7	8	N 89°10'19.40" E	39.014	8	9,996,836.2253	667,436.8027	46	47	S 32°44'47.10" E	24.655	47	9,996,228.0000	667,822.0000
8	9	N 62°05'57.70" E	4.786	9	9,996,838.4647	667,441.0321	47	48	S 03°42'48.21" W	1,173.464	48	9,995,057.0000	667,748.0000
9	10	N 64°14'29.73" E	39.649	10	9,996,855.6955	667,476.7418	48	49	N 86°00'52.28" W	244.591	49	9,995,074.0000	667,502.0000
10	11	N 56°26'22.39" E	14.426	11	9,996,863.6702	667,488.7627	49	50	N 04°29'04.58" E	51.157	50	9,995,125.0000	667,506.0000
11	12	N 88°27'22.95" E	12.242	12	9,996,864.0000	667,501.0000	50	51	N 87°36'50.60" W	111.949	51	9,995,129.6605	667,394.1478
12	13	S 84°23'23.44" E	21.926	13	9,996,861.8565	667,522.8211	51	52	N 05°07'39.14" E	246.088	52	9,995,374.7641	667,416.1414
13	14	S 72°35'17.10" E	15.800	14	9,996,857.1284	667,537.8974	52	53	S 88°42'01.66" W	155.847	53	9,995,371.2296	667,260.3342
14	15	S 51°14'14.00" E	40.182	15	9,996,831.9707	667,569.2290	53	54	N 06°28'44.95" E	323.675	54	9,995,892.8371	667,296.8583
15	16	S 52°08'27.05" E	42.275	16	9,996,806.0258	667,602.6057	54	55	N 84°28'34.37" W	73.733	55	9,995,899.9346	667,223.4676
16	17	S 73°52'48.63" E	45.460	17	9,996,793.4039	667,646.2787	55	56	N 06°14'58.38" E	59.629	56	9,995,759.2095	667,229.9588
17	18	N 88°09'22.94" E	111.779	18	9,996,797.0000	667,758.0000	56	57	N 06°16'01.27" E	12.002	57	9,995,771.1393	667,231.2689
18	19	S 00°00'00" E	74.000	19	9,996,723.0000	667,758.0000	57	58	N 06°16'01.07" E	61.306	58	9,995,832.0791	667,237.9611
19	20	S 84°12'25.73" W	14.970	20	9,996,721.4890	667,743.1060	58	59	N 05°46'35.29" E	12.001	59	9,995,844.0189	667,239.1690
20	21	S 70°28'20.60" W	41.408	21	9,996,707.6480	667,704.0800	59	60	N 05°46'35.29" E	59.937	60	9,995,903.6517	667,245.2015
21	22	N 21°46'31.15" W	20.655	22	9,996,726.8289	667,696.4178	60	61	N 04°45'45.61" E	12.092	61	9,995,915.7023	667,246.2055
22	23	N 86°26'31.73" W	131.672	23	9,996,735.0000	667,565.0000	61	62	N 04°45'45.61" E	54.397	62	9,995,969.9114	667,250.7220
23	24	S 20°16'50.15" E	29.939	24	9,996,706.9167	667,575.3775	62	63	N 04°45'45.61" E	2.041	63	9,995,971.9451	667,250.8915
24	25	S 24°57'49.56" E	21.576	25	9,996,687.3566	667,584.4835	63	64	N 03°27'02.09" E	10.011	64	9,995,981.9376	667,251.4940
25	26	S 41°11'35.55" E	21.358	26	9,996,671.2848	667,598.5499	64	65	N 03°27'02.09" E	52.055	65	9,996,033.8982	667,254.6270
26	27	S 41°11'35.55" E	28.918	27	9,996,649.5244	667,617.5952	65	66	N 02°32'39.12" E	12.041	66	9,996,045.9235	667,255.2315
27	28	S 37°43'00.58" E	31.965	28	9,996,624.2386	667,637.1501	66	67	N 02°46'45.08" E	52.452	67	9,996,098.3142	667,257.7747
28	29	S 37°42'58.37" E	34.961	29	9,996,596.5827	667,658.5375	67	68	N 88°27'02.31" E	74.231	68	9,996,100.3213	667,331.9787
29	30	S 26°41'45.01" E	24.326	30	9,996,574.8497	667,669.4661	68	69	N 03°31'43.37" E	128.389	69	9,996,228.4668	667,339.8809
30	31	S 00°00'00" E	11.423	31	9,996,563.4263	667,669.4661	69	70	S 86°28'16.63" E	14.097	70	9,996,227.5991	667,353.9511
31	32	S 07°07'10.02" W	13.953	32	9,996,549.5809	667,667.7368	70	71	N 00°20'44.18" W	88.710	71	9,996,316.3077	667,353.4160
32	33	S 32°38'09.96" W	19.179	33	9,996,533.4297	667,657.3933	71	72	S 81°33'11.49" W	73.850	72	9,996,305.4597	667,280.3669
33	34	S 35°47'16.16" W	31.650	34	9,996,507.7558	667,638.8850	72	73	N 08°58'49.97" W	112.708	73	9,996,416.7863	667,262.7732
34	35	S 38°33'08.00" W	30.176	35	9,996,484.1570	667,620.0785	73	74	S 80°14'59.64" W	76.430	74	9,996,403.8429	667,187.4476
35	36	S 50°46'08.93" W	20.788	36	9,996,471.0096	667,603.9759	74	75	N 11°51'38.29" W	165.867	75	9,996,566.1686	667,153.3566
36	37	S 28°36'23.66" W	27.069	37	9,996,447.2452	667,591.0156	75	76	N 79°03'02.09" E	28.665	76	9,996,571.6133	667,181.4995
37	38	S 21°02'04.90" W	33.476	38	9,996,416.0000	667,579.0000	76	77	N 13°06'49.88" W	34.684	77	9,996,605.3927	667,173.6301
38	39	S 17°05'50.82" E	29.113	39	9,996,388.1736	667,587.5592	77	78	N 05°28'57.61" W	188.994	78	9,996,793.5222	667,155.5728
39	40	S 17°05'50.82" E	21.973	40	9,996,367.1720	667,594.0191	78	1	N 05°28'57.61" W	68.792	1	9,996,862.0000	667,149.0000
SUPERFICIE = 826,760.211 m2					PERIMETRO = 5,463.33 m								

Art. 29. Cabecera Parroquial de La Villegas.- Se establece que el territorio o límite urbano de la cabecera parroquial de la parroquia rural de La Villegas sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo estable el Mapa 03 que forma parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia y que contiene las siguientes coordenadas geográficas:

CUADRO DE CONSTRUCCION													
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X	EST	PV				Y	X
				1	9,994,981.8428	673,047.3758	16	17	S 22°14'20.05" E	45.368	17	9,993,264.5633	673,378.2536
1	2	S 47°38'56.94" E	72.345	2	9,994,933.1060	673,100.8415	17	18	S 10°35'16.38" E	66.658	18	9,993,199.0402	673,390.5015
2	3	S 29°26'02.72" E	383.047	3	9,994,599.5018	673,289.0794	18	19	S 52°55'37.21" E	60.961	19	9,993,162.2909	673,439.1404
3	4	S 14°24'38.57" E	41.325	4	9,994,559.4770	673,299.3640	19	20	S 35°59'32.62" E	134.349	20	9,993,053.5894	673,518.0946
4	5	S 08°33'03.55" W	42.370	5	9,994,517.5778	673,293.0640	20	21	S 03°52'32.17" W	123.635	21	9,992,930.2371	673,509.7381
5	6	S 28°40'47.34" W	182.505	6	9,994,357.4630	673,205.4770	21	22	S 54°07'30.38" W	23.844	22	9,992,916.2640	673,490.4172
6	7	S 08°31'21.94" W	65.208	7	9,994,292.9753	673,195.8131	22	23	S 04°02'09.20" W	240.721	23	9,992,676.1400	673,473.4750
7	8	S 15°34'15.30" E	209.433	8	9,994,091.2284	673,252.0314	23	24	S 05°03'51.38" W	209.017	24	9,992,467.9384	673,455.0243
8	9	S 06°35'47.42" W	165.569	9	9,993,926.7551	673,233.0114	24	25	S 79°48'46.26" W	208.352	25	9,992,431.0885	673,249.9572
9	10	S 77°40'30.88" E	115.952	10	9,993,902.0050	673,346.2907	25	26	N 06°18'31.98" E	172.154	26	9,992,602.1998	673,268.8749
10	11	S 06°53'25.32" W	269.432	11	9,993,634.5191	673,313.9670	26	27	N 71°59'26.23" W	70.826	27	9,992,624.0974	673,201.5185
11	12	S 03°04'33.88" W	193.069	12	9,993,441.7280	673,303.6065	27	28	N 47°39'15.11" W	102.006	28	9,992,692.8090	673,126.1267
12	13	S 12°23'25.01" W	21.133	13	9,993,421.0871	673,299.0720	28	29	N 04°04'06.95" E	228.661	29	9,992,920.8934	673,142.3503
13	14	S 20°21'58.87" E	35.631	14	9,993,387.6834	673,311.4724	29	30	N 85°34'51.91" W	276.623	30	9,992,942.2067	672,866.5495
14	15	S 35°48'49.55" E	53.656	15	9,993,344.1727	673,342.8692	30	31	N 04°15'41.41" E	487.456	31	9,993,428.3146	672,902.7717
15	16	S 25°50'11.81" E	41.794	16	9,993,306.5568	673,361.0831	31	32	N 04°35'02.33" E	780.751	32	9,994,206.5682	672,965.1695
							32	1	N 06°03'09.89" E	779.621	1	9,994,981.8428	673,047.3758
SUPERFICIE = 844,468.91 m2							PERIMETRO = 5,903.47 m						

Art. 30. Cabecera Parroquial de Plan Piloto.- Se establece que el territorio o límite urbano de la cabecera parroquial de la parroquia rural de Plan Piloto sea el que se encuentra al interior del perímetro conforme lo establece el mapa 04 que forma parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia y que contiene las siguientes coordenadas geográficas:

CUADRO DE COORDENADAS													
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X	EST	PV				Y	X
1	2	N 84°01'08.07" E	333.061	1	9,992,223.4117	678,375.2077	16	17	N 81°25'08.50" W	31.159	17	9,991,890.4697	678,081.8427
2	3	N 89°17'36.23" E	54.645	2	9,992,258.1167	678,706.4553	17	18	N 07°40'12.34" E	6.826	18	9,991,897.2347	678,882.7537
3	4	S 75°16'09.77" E	175.025	4	9,992,214.2862	678,930.3687	19	20	S 04°01'01.09" W	61.393	20	9,991,778.7837	678,713.0134
4	5	S 82°34'43.46" E	212.356	5	9,992,186.8575	679,140.9462	20	21	S 01°40'29.68" W	25.863	21	9,991,753.1316	678,712.2633
5	6	S 74°17'20.40" E	53.272	6	9,992,172.4321	679,192.2284	21	22	N 89°34'10.43" W	59.313	22	9,991,753.5746	678,652.9523
6	7	S 61°30'36.21" E	36.064	7	9,992,155.2294	679,223.0251	22	23	N 85°07'29.63" W	37.925	23	9,991,756.7976	678,615.1647
7	8	S 51°10'41.62" E	108.179	8	9,992,087.4117	679,308.2077	23	24	N 78°21'53.25" W	19.801	24	9,991,750.7911	678,595.7704
8	9	S 06°29'00.38" W	285.236	9	9,991,804.0000	679,276.0000	24	25	N 69°31'22.95" W	17.533	25	9,991,756.9247	678,579.3453
9	10	S 86°36'50.14" W	67.580	10	9,991,800.0085	679,268.5384	25	26	N 53°28'34.29" W	18.012	26	9,991,777.6447	678,564.8706
10	11	N 53°55'29.72" W	164.243	11	9,991,896.7221	679,075.7897	26	27	N 40°59'41.01" W	41.080	27	9,991,808.6507	678,537.9225
11	12	N 14°35'33.95" E	60.658	12	9,991,955.4233	679,061.0723	27	28	N 58°38'49.65" E	62.678	28	9,991,841.2625	678,591.4481
12	13	S 83°30'41.20" W	54.418	13	9,991,949.2738	679,037.0028	28	29	N 32°14'53.52" E	33.263	29	9,991,889.4117	678,609.2077
13	14	S 07°02'59.60" W	26.005	14	9,991,923.4657	679,033.8110	29	30	N 07°32'12.01" E	149.720	30	9,992,017.8361	678,628.8451
14	15	S 79°33'35.63" W	120.780	15	9,991,901.5794	678,915.0305	30	31	N 88°30'57.49" W	152.523	31	9,992,022.8241	678,436.3860
15	16	S 08°34'51.79" W	15.937	16	9,991,885.8206	678,912.6525	31	1	N 16°57'42.14" W	209.710	1	9,992,223.4117	678,375.2077
SUPERFICIE = 291,203.771 m2							PERIMETRO = 2,909.931 m						

SECCIÓN II

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 31. Clasificación del suelo. - El territorio del cantón La Concordia se clasifica en dos tipos de suelo: Rural y Urbano.

Art. 32. Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

- a) Suelo rural de producción
- b) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
- c) Suelo rural de protección
- d) Suelo rural de expansión urbana

Art. 33. Suelo urbano. - En concordancia con lo estipulado en el Art. 18 de la LOOTUGS, el suelo urbano es ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que en su trama tienden a representar un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen los núcleos urbanos de las cabeceras parroquiales rurales, y que han adquirido servicios y vocaciones urbanas. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

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

Art. 34. Asentamientos humanos concentrados.- Se establece como Asentamiento humano concentrado los centros poblados que a pesar de estar asentados en suelo rural presentan características urbanas que en la inmediata reforma del componente estructurante puedan ser considerados como suelo urbano, los cuales son: Flor del Valle; El Rosario; Mocache 9 y San Miguel del Guabal, como se pueden identificar en los Mapas 06; 07; 08 y 09.

CAPÍTULO III

COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 35. Definición de polígonos de intervención. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, para tal efecto se han establecido los PIT del suelo urbano como del suelo rural en los mapas 42; 43; 44;45, y 46 respectivamente.

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 36. Asignación de tratamientos urbanísticos para la Cabecera Cantonal.- Los tratamientos asignados para el suelo urbano consolidado son: De Conservación; De Sostenimiento y De Renovación. Los tratamientos asignados en el suelo urbano no consolidado son: De Consolidación y De Desarrollo, ver en el mapa 47.

Art. 37. Asignación de tratamientos urbanísticos para Monterrey.- Los tratamientos asignados para el suelo urbano consolidado son: De Conservación y De Sostenimiento. Los tratamientos asignados en el suelo urbano no consolidado son: De Mejoramiento integral; De Consolidación y De Desarrollo, ver en el mapa 48.

Art. 38. Asignación de tratamientos urbanísticos para La Villegas.- Los tratamientos asignados para el suelo urbano consolidado son: De Conservación y De Sostenimiento. Los tratamientos asignados en el suelo urbano no consolidado son: De Mejoramiento integral; De Consolidación y De Desarrollo, ver en el mapa 49.

Art. 39. Asignación de tratamientos urbanísticos para Plan Piloto.- Los tratamientos asignados para el suelo urbano consolidado son: De Conservación y De Sostenimiento. Los tratamientos asignados en el suelo urbano no consolidado son: De Mejoramiento integral; De Consolidación y De Desarrollo, ver en el mapa 50.

Art. 40. Asignación de tratamientos urbanísticos para Suelo Rural.- Los tratamientos asignados para el suelo rural son: De Conservación; De Recuperación en protección; De Mitigación; De Recuperación en Producción; De Promoción Productiva y De Desarrollo, ver en el mapa 51.

SECCIÓN III

ESTANDARES URBANISTICOS

Art. 41. Definición.- Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Art. 42. Zonificación.- La zonificación del uso y gestión del suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, en el que se identifican como mínimo:

- a) El uso de suelo y su distribución espacial.
- b) Las dimensiones mínimas de los lotes.

- c) Las formas de ocupación de los predios.
- d) Las alturas máximas de edificación.
- e) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art. 43. Usos del suelo.- El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos. Una descripción detallada de los usos de suelo urbano, tanto de la cabecera cantonal como de las cabeceras parroquiales del cantón, se encuentra contenido en los mapas 52, 53, 54 y 55 que forman parte del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón La Concordia.

Art. 44. Clasificación.- Dentro de la jurisdicción cantonal de La Concordia, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Industrial
- d) Equipamiento.
- e) Aprovechamiento de los recursos naturales.
- f) Conservación.

Art. 45. Residencial.- Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

- a) Residencial urbano.
- b) Residencial urbano de interés social.
- c) Residencial en asentamientos humanos concentrados.

La forma específica de ocupación que se adopte será de conformidad a las tablas de los anexos correspondientes al uso y ocupación del suelo en cada uno de los sectores indicados.

Art. 46. Comercial.- Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

- a) Comercio vecinal.- Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- b) Comercio sectorial.- Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.).
- c) Comercio zonal.- Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.
- d) Comercio especial y restringido.- Usos que requieren una atención y tratamientos especiales derivados de un estudio o una norma específica.

Art. 47. Industrial.- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- a) De bajo impacto: Actividades artesanales, manufactureras e industriales condicionados con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos.
- b) De mediano impacto: Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas.
- c) De alto impacto: Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios.

- d) Peligrosa: existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que entraña su propia naturaleza.

Art. 48. Equipamiento.- Son usos de suelo que podrán ser destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, deporte, salud, educación, transporte, seguridad, práctica religiosa y bienestar social o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en áreas, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Las zonas de equipamientos podrán ser utilizadas como zonas residenciales siempre que el GAD Municipal no precise intervención en las mismas.

Art. 49. Aprovechamiento de recursos naturales.- Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; venta vehículos y maquinaria pesada.

Art. 50. Conservación.- Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Se considerará dentro de la conservación ambiental ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural.

La Dirección de Gestión Ambiental debe contar con un inventario alfanumérico y geo referenciado del arbolado de la Ciudad de La Concordia y de las parroquias urbanas (en predios públicos), en un máximo de dos años como un Plan de Conservación del Arbolado Urbano.

Como parte del uso de conservación existen áreas que por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen a las zonas declaradas de riesgos, de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, cauces y franjas de protección de ríos, quebradas y esteros, así como

también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Art. 51. Compatibilidades de usos de suelo.- La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio, en función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción. La determinación de las afectaciones e incompatibilidades se debe verificar en el anexo de esta ordenanza,

Art. 52. Establecimientos de diversión nocturna.- Se considera establecimientos de diversión nocturna y comercio restringido con o sin hospedaje a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios, y más similares.

Para obtener la autorización de Uso de suelo, el solicitante debe comprobar que el local estará ubicado fuera del perímetro urbano de la ciudad de La Concordia y del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales del cantón; adicional, estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 200m (doscientos metros) con centros educativos, casas de salud, parques.

En el caso de los moteles el solicitante debe comprobar que el local estará ubicado a un rango de 200 metros frente a los accesos, con centros educativos y casas de salud.

Art. 53. Requisitos para usos industriales.- Las instalaciones industriales, cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) Las industrias de alto impacto solo se podrán ubicar en la zona rural del cantón.
- b) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.

Los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art. 54. Cementerios y criptas.- Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los cementerios, tanto públicos como de propiedad privada, que se construyan en el cantón deberán ubicarse fuera del perímetro urbano tanto de la cabecera cantonal, cuanto de las cabeceras parroquiales.
- b) Los cementerios de propiedad particular destinarán el 5% de la superficie en criptas y bóvedas, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes, previamente calificadas por la Dirección de Desarrollo Social del GADM-LC.
- c) El funcionamiento de estos cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales.

Art. 55. Certificado de usos de suelo.- El certificado de uso del suelo es el documento que indica si la actividad a generar en cierta zona es compatible conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia el mismo que se lo otorgará al administrado que mantenga una actividad formal, para su obtención se deberá ingresar por recepción municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, donde se detalle claramente los nombres del solicitante, los nombres del propietario del predio, la actividad comercial y la clave catastral;
- b) Copia de cédula y papel de votación;
- c) Copia del RUC o RISE correspondiente a la actividad comercial.
- d) Certificado de no adeudar al municipio del solicitante
- e) Pago respectivo por el servicio.
- f) Copia del pago del impuesto predial.

Una vez obtenido todos los requisitos, éstos deberán ingresar por recepción, y serán remitidos a la Dirección de Planificación, un técnico del área revisará la información y emitirá el respectivo certificado en el plazo máximo de 3 días laborables contados a partir de la fecha recibida por la dirección y siempre que la documentación esté completa.

Para determinar la compatibilidad del suelo se considerará lo determinado en el Plan de uso y gestión del suelo del cantón La Concordia y las demás normas vigentes en cuanto al uso y compatibilidad del suelo.

Si para los efectos de este certificado, el Plan de uso y gestión del suelo del cantón La Concordia no incluye ciertas actividades o no se puedan cruzar las compatibilidades, o exista un alto grado de complejidad, la Dirección de Planificación emitirá el certificado respectivo conforme a un análisis técnico que permita justificar la información con el apoyo de las jefaturas o direcciones que crea pertinente.

Los establecimientos o actividades que generen impacto ambiental a pesar de que el Plan de Uso y Gestión del Suelo permita su compatibilidad se les emitirá los certificados de uso de suelo previo que la Dirección de Gestión Ambiental emita un informe favorable en el que se indique claramente que dicha actividad puede ser realizada bajo las recomendaciones o normativas que se citen en el informe de ser el caso. Los parámetros de las normas de uso y ocupación del suelo de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales, se encuentran detalladas en las tablas de los anexos a la presente ordenanza.

SECCIÓN IV

HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 56. Definición.- Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y la presente ordenanza. Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

- a) Autorizaciones para la habilitación del suelo.- Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS y la presente ordenanza. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la urbanización y la reestructuración o reajuste de terrenos:

a.1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en el cantón La Concordia, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida en esta ordenanza;

a.2. Autorización para la urbanización.- Es el documento habilitante mediante el cual se autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento mayores a diez lotes que se realicen en el cantón La Concordia, conforme la normativa urbanística;

a.3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.- Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal autoriza a los propietarios de varios

inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

- b) Autorizaciones para edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GAD Municipal. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla y será permitida tanto en la zona urbana y rural siempre que se cumplan las normas o condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Se debe obtener esta autorización para intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

b.1. Autorización de intervenciones constructivas menores.- Es el documento habilitante que el GAD Municipal otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza; y,

b.2. Autorización de intervenciones construcciones mayores.- Es la autorización emitida por el GAD Municipal dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 57. Principios: Se regirán bajo los siguientes principios:

- a) Los procedimientos administrativos que se ejecuten para la autorización por parte del Municipio, observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.
- b) Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar la autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes, documentos o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes, documentos o requisitos adicionales por parte de la Unidad Administrativa Otorgante, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del contribuyente.
- c) Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, simplificar, mediante la correspondiente Resolución Administrativa y en el ejercicio de sus potestades, los procedimientos previstos en este Título; así como, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para el fraccionamiento, unificación de predios, reestructuración parcelaria, urbanizaciones, y las planimetrías para la singularización y/o aclaratoria de las escrituras originarias, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión.

Art. 58. Excedentes o disminuciones.- Para efectos del presente capítulo, en la zona urbana y rural, respecto, a los trámites de subdivisiones, unificaciones, reestructuración

parcelaria y urbanizaciones, se entiende por excedentes o disminuciones (Error técnico de medición ETAM), aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GADMCLC a través de la Dirección de Planificación, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos. Cuando en el lote de terreno exista un excedente o disminución, en aplicación a los principios de simplificación, celeridad y eficacia, por primera y única vez se continuará con el trámite y de ser el caso su respectiva aprobación.

Si una vez aprobado el proyecto de subdivisión, unificación, reestructuración parcelaria y urbanizaciones, persiste algún error involuntario el cual ha sido de responsabilidad directa del profesional competente responsable del proyecto y del propietario, mediante informe técnico y jurídico se rectificará o aclarará la resolución administrativa u ordenanza aprobada.

Art. 59. Tratamientos de franjas de protección de cuencas hidrográficas.- En los proyectos de subdivisiones, unificaciones, reformas parcelarias y demás habilitaciones del suelo, que tengan afectaciones por cuencas hidrográficas (riachuelos, esteros, quebradas, etc.) los propietarios de los predios reforestarán obligatoriamente estas franjas de protección.

SECCIÓN V

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS)

Art. 60. Definiciones.- Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), es el documento mediante la cual el GAD Municipal determina lineamientos, regulaciones y delimitaciones entre el área pública y el área privada.

El propietario de un predio ya sea urbano o rural, que quiera ejercer su derecho a construir o conocer las características y regulaciones urbanas para: fraccionar, unificar, urbanizar, reformar parcelas, realizar planimetrías para aclaratoria de escrituras o singularización del cantón La Concordia, están obligadas a solicitar al GAD Municipal el correspondiente Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS)

Art. 61. Contenido mínimo.- El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio.

- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido si es el caso).
- c) Ubicación.
- d) Áreas de construcción.
- e) Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos).
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras).
- g) Servicios públicos de soporte.
- h) Nombres y anchos de vías con sus respectivas dimensiones de aceras.
- i) Ocupación al espacio público.
- j) Restricciones.
- k) Observaciones.
- l) O cualquier otra información que sea necesaria.

Art. 62. El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) no acredita titularidad alguna, será un documento que contendrá información que de acuerdo a los planes o proyectos municipales pueden variar. Este documento tendrá un año vigencia, a partir de su emisión.

Art. 63. Requisitos por primera vez.- Para solicitar por primera vez el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud del propietario dirigida a la máxima autoridad, mediante formulario municipal correspondiente, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del solicitante. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio vigente (original), de cada uno de los propietarios, y/o certificación de convenio de pago al día emitido por la Dirección Financiera (original).
- d) Original del pago de la tasa por inspección.
- e) Original del pago por concesión de línea de fábrica.

- f) Certificado de gravámenes del predio vigente en original.
- g) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción; en caso de no tener escritura la Dirección de Planificación otorgará un certificado de trámite de que el lote se encuentra en proceso de escrituración, de no contar con ninguno de los anteriores se presentará una Declaración Juramentada de la posesión.
- h) Copia simple del comprobante de pago del impuesto predial vigente.

Art. 64. Procedimiento por primera vez.- Para elaborar el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo por primera vez se procederá de la siguiente manera:

- a) La documentación ingresará por recepción municipal.
- b) La Dirección de Planificación analizará las condiciones físicas del terreno mediante una inspección y determinará las regulaciones u observaciones en base al plan de uso y ocupación del suelo.
- c) El trámite será atendido en un plazo máximo de 8 días laborables, a partir de la fecha de recepción en la Dirección de Planificación, siempre que la documentación habilitante esté completa, caso contrario el plazo iniciará cuando la documentación sea completada.
- d) En caso de que el predio no esté implantado en la cartografía municipal, el GAD Municipal, a través de la unidad técnica competente, realizará el levantamiento topográfico georreferenciado del predio.

Art. 65. Requisitos para actualizar el IPRUS.- Para la actualización del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, mediante formulario municipal correspondiente, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio vigente (original), de cada uno de los propietarios, y/o certificación de convenio de pago al día emitido por la Dirección Financiera (original).
- c) Copia del Informe de Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo caducado.
- d) Certificado de gravámenes del predio vigente en original.
- e) Original del pago por concesión de línea de fábrica.

Art. 66. Procedimiento para actualizar el IPRUS.- Para la actualización del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se procederá de la siguiente manera:

- a) La documentación ingresará por recepción municipal.

- b) La Dirección de Planificación analizará si no existen cambios con respecto al Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo anterior y procederá a actualizar la información.
- c) El trámite será atendido en un plazo máximo de 5 días laborables, a partir de la fecha de recepción en la Dirección de Planificación, siempre que la documentación habilitante esté completa, caso contrario el plazo iniciará cuando la documentación sea completada.

Art. 67. Para la obtención del IPRUS, se realizarán los pagos por tasas del servicio de concesión IPRUS de la siguiente manera: **\$10.00** en los predios urbanos de la cabecera cantonal La Concordia; **\$15.00** en los predios urbanos de las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos concentrados; **\$30.00** en los predios rurales.

SECCIÓN VI

SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Art. 68. Efectos.- La autorización otorgada por el Municipio del cantón La Concordia, deja a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un contribuyente realice la intervención con la debida autorización no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 69. Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 70. Sistema vial.- Todo fraccionamiento de suelo debe contemplar un sistema vial de uso público para acceso a los predios. El sistema vial se sujetará a las regulaciones contenidas en las especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del Sistema Nacional de Autopistas, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, acueductos y líneas de transmisión eléctrica.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso público, las que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia o al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Santo Domingo de acuerdo a sus competencias. Según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el

efecto, que se regularán mediante esta ordenanza y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 71. Derechos de vía a aplicarse.- De manera general, el derecho de vía se medirá desde su eje hacia cada uno de los costados, observando la regulación Municipal para las vías urbanas y rurales y lo que determina la Ley de camino para las vías estatales. En casos particulares de vías que requieran un tratamiento especial, se solicitará informe al Ministerio de Transporte y Obras Públicas, que fijará el derecho de vía según las necesidades técnicas.

En el caso de las vías estatales que se insertan a la zona urbana se regularán según lo que determine la Ley de caminos excepto en las zonas consolidadas donde se someterán al Plan de Uso y Gestión del Suelo o Regulación Municipal o su consolidación.

Las vías rurales que se conectan directamente con las vías estatales, se considerarán como caminos públicos y el derecho de vía se extenderá a 6 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, excepto en las que son de acceso principal a las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos concentrados que se consideraran a 10m desde el eje.

En las guardarrayas públicas que se conectan a los caminos públicos, el derecho de vía será de 5 metros desde el eje de la vía a cada lado.

Las vías menores a las guardarrayas se considerarán callejones públicos, se dejará un derecho de vía de 3 metros desde el eje de la vía a cada lado.

Art. 72. Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la municipalidad.- Las autorizaciones de aprobaciones de fraccionamientos se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público a favor de la municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Art. 73. Subdivisión.- Se considera fraccionamiento o subdivisión de un predio urbano o rural, a la división del predio en el rango de dos a diez predios, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el Plan de uso y gestión del suelo.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, permitirá iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GAD Municipal. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecida en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

El fraccionamiento, subdivisión o partición, son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide hasta un máximo de 10 predios, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión del suelo.

Art. 74. Modalidad de autorización.- Corresponde a la máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, o al/la funcionario/a que la misma delegase, autorizar la subdivisión de predios. Los Notarios Públicos y Registrador de la Propiedad Cantonales para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal, concedida para el fraccionamiento de los predios; de no hacerlo, las escrituras serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

Art. 75. Partición judicial y extrajudicial.- En el caso de partición judicial de predios, los jueces ordenarán que se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal del cantón La Concordia la autorización administrativa respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

En los asentamientos de hecho (predios que tengan construcción) no se considerará el frente mínimo del lote ni su relación frente fondo, solo se exigirá la superficie del lote mínimo establecido en esta ordenanza.

Art. 76. Fraccionamiento agrícola.- Considérese fraccionamiento agrícola el que involucra a predios situados en áreas 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. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a esta Ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, a las leyes agrarias y al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 77. Superficie mínima de los lotes.- Para la fijación de las superficies mínimas de los predios en los fraccionamientos urbanos, se acogerán a las normas de zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

El lote mínimo permitido en los fraccionamientos de predio rural, será de Una hectárea (10.000,00 m²) salvo en los casos especiales de particiones de herencias o de

copropietarios, donde el lote mínimo no podrá ser menor a media hectárea (5.000,00 m²), tendrá frente a una vía de acceso público y no podrá ser subdividido en lo posterior, con el fin de no perder su vocación agrícola o atentar contra la soberanía alimentaria, ni podrá ser cambiado su destino ni su uso.

El lote mínimo en la zona urbana se acogerá a lo dispuesto en el plan de Uso y gestión del suelo como lote mínimo, salvo en los casos especiales de particiones de herencias o de copropietarios, donde el lote mínimo no podrá ser menor a 98,00 m². En los casos en que por partición se produjeran lotes de menor cabida, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

En asentamientos humanos concentrados ubicados en suelo rural y que no tienen tratamiento urbanístico, el lote mínimo será de 98,00 m².

Art. 78. Requisitos para la aprobación de subdivisiones: Para la de aprobación de las subdivisiones, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o los propietarios y el profesional competente responsable, mediante formulario municipal correspondiente, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario o los propietarios y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- d) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- e) Certificado de gravámenes del predio vigente en original.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- g) Original de la tasa por inspección.
- h) Copia simple del pago de impuesto predial vigente.
- i) En caso de existir excedentes de superficies de terreno se adjuntará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.
- j) En caso de partición extrajudicial por herencias y/o copropietarios, se adjuntará una solicitud firmada por los interesados y el profesional competente responsable del

proyecto incluyendo en los planos el orden o los nombres de los herederos y/o copropietarios en los lotes que acuerden.

- k) En caso de partición judicial se adjuntará la copia certificada de la sentencia dictada por el Juez correspondiente en la que señale la disposición de efectuar la partición del predio.
- l) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales públicas y/o infraestructura las mismas que estarán a cargo de la Dirección de Obras Públicas.
- m) El archivo digital del proyecto en formato dwg georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM.
- n) Cinco (5) planos ejemplares en original del proyecto de subdivisión.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativas vigentes los cuales detallarán lo siguiente:

- a) **Cuadro de títulos** indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre y número de cédula de propietarios, firmas físicas o en su caso electrónicas tanto de los propietarios como la del profesional competente (ingeniero civil, ingeniero agrónomo, geógrafo, topógrafo o arquitecto), espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas.
- b) **Información gráfica**, linderos, dimensiones y superficies del predio, según las escrituras o título de propiedad.
- c) **Información gráfica**, linderos, dimensiones, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual.
- d) **Propuesta de subdivisión** que se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM, incluyendo lo siguiente: Ubicación a escala convencional; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; propuesta de la división del predio; cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.
- e) **Además:** La numeración de manzanas y lotes deberá ser desde el norte en sentido de las manecillas del reloj. En caso que el predio a fraccionar no tenga nomenclatura según documento legal, la asignación de las nuevas nomenclaturas de los predios fracciones se la realizará en base a la nomenclatura extraída de la clave catastral vigente; y En la asignación de las nomenclaturas de los predios fracciones, no se deberá repetir la nomenclatura del lote madre (ya sea según documento legal y/o según clave catastral vigente).

Art. 79. Vialidad e infraestructura básica: La infraestructura básica en los proyectos de subdivisiones y particiones serán exigidas de acuerdo a las especificaciones del cronograma valorado, y de la siguiente manera:

En el suelo rural la apertura y capa de rodadura, será como mínimo lastrado, de tal forma que se permita una accesibilidad adecuada.

En el suelo urbano, las redes de servicios básicos se ejecutarán de acuerdo a la factibilidad o disponibilidad de servicios, para esto se adjuntará la respectiva certificación de la entidad correspondiente; la apertura y la capa de rodadura de vías debe permitir una accesibilidad adecuada y debe tener las mismas características de la vía principal a la que se conecta.

Art. 80. Trámite de la solicitud de subdivisión: Toda solicitud para subdivisión de un predio se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 10 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente en la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones al proyecto de subdivisión, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reingreso será por escrito a la Dirección de Planificación.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 10 días (laborables) para emitir el informe respectivo.
- e) La Dirección de Planificación emitirá un informe técnico favorable, si se cumple con todas las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes. Si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer, al solicitante las razones.
- f) En caso de haber excedentes de superficie, se solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastro, un informe con la valoración del excedente. De forma posterior se remitirá a Procuraduría Síndica para su respectivo informe jurídico, quien a su vez solicitará a Secretaría General notifique a los colindantes del proyecto de subdivisión, con la finalidad de que conozcan el trámite y puedan pronunciarse, en el plazo de tres días a partir de la recepción de notificación, sobre posibles afectaciones a sus predios.
- g) En caso de no existir excedentes, el informe técnico, con todo el expediente, de ser favorable pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término de 10 días (laborables). Finalmente se emitirá la respectiva resolución administrativa.

- h) Previo a enviar los planos físicos aprobados a Procuraduría Síndica Municipal, el Director de Planificación deberá firmar electrónicamente el plano y subirlo a la plataforma digital respectivamente, como respaldo de la Dirección.
- i) Si en la revisión jurídica, se emitieran observaciones de carácter legal, que no afecten el contenido del informe técnico, la Procuraduría Síndica solicitará al propietario subsane dichas observaciones.
- j) Una vez finalizado el trámite, Procuraduría Síndica remitirá el archivo digital del proyecto, el plano aprobado y una copia certificada de la resolución administrativa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Concordia, la misma que será puesta en conocimiento a la Jefatura de Avalúos y Catastro para su respectiva actualización.

Art. 81. Pago de tasas municipales por Subdivisiones.- La tasa retributiva de aprobación de fraccionamientos y/o particiones de predios, será por el valor de **\$ 60,00** por costos administrativos.

En casos de excedentes de superficie, los cobros por éstos serán el **10%** del avalúo catastral del terreno en predios rurales y el **20%** del avalúo catastral del terreno en predios urbanos, valores que podrán ser cancelados mediante convenio de pago de ser necesario.

Previo al pronunciamiento jurídico favorable, estos valores se pagarán en recaudación, cuyos detalles de pago estarán a cargo de Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 82. Garantía para cumplimiento de obras de infraestructura.- La garantía a favor del GAD Municipal será igual al valor que se determine en función del valor de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo. Esta prenda tendrá como objetivo garantizar el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de las urbanizaciones, y se podrán utilizar como garantía la hipoteca de la cantidad de lotes que sean necesarios para compensar el valor de la garantía, el cálculo del valor de los lotes será de acuerdo al avalúo catastral, y la hipoteca quedará debidamente notificada e inscrita por el Registrador de la Propiedad.

SECCIÓN VII

UNIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 83. Unificación de predios.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de predios, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más predios en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia. En caso de integración voluntaria de predios, 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 predios adyacentes.

Art. 84. Régimen legal de la propiedad integrada.- En áreas urbanas, el predio resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual, la máxima autoridad municipal en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general y la ordenanza.

Art. 85. Requisitos para la aprobación de una unificación de predios: Para la de aprobación de una unificación de predios, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o los propietarios y del profesional competente responsable, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario o los propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente de cada lote.
- d) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- e) Certificados de gravámenes vigentes de los predios en original.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- g) Original de la tasa por inspección.
- h) Copia simple del pago de impuesto predial vigente, por cada lote.
- i) En el caso de excedentes de superficie de terreno, se adicionará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.
- j) El archivo digital del proyecto en formato dwg georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM.
- k) Cinco (5) planos ejemplares en original del proyecto de unificación. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

Los planos deberán contener como mínimo lo siguiente:

- a) **Cuadro de títulos** indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre y número de cédula de propietarios, firmas físicas o en su caso electrónicas tanto de los propietarios como la del profesional competente (ingeniero civil, ingeniero

agronomo, geógrafo, topógrafo o arquitecto), espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas.

- b) **Información gráfica**, linderos, dimensiones y superficies de cada predio, según las escrituras o título de propiedad.
- c) **Información gráfica**, linderos, dimensiones, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual.
- d) **Propuesta de unificación** que se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM, en los cuales incluirán lo siguiente: Ubicación a escala convencional; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; propuesta de la unificación de los predios; cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; cuadro de datos conteniendo linderos, dimensiones, superficies y porcentajes del área total del predio unificado, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, área verde pública según sea el caso.

Art. 86. Trámite de la solicitud de unificación de predios: Toda solicitud para unificación de predios se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 10 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones al proyecto de unificación, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reintegro será por escrito a la Dirección de Planificación.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 10 días (laborables) para emitir el informe respectivo.
- e) La Dirección de Planificación emitirá un informe técnico favorable, si se cumple con todas las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.
- f) En caso de haber excedentes de superficie, se solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, un informe con la valoración del excedente. De forma posterior se remitirá a Procuraduría Síndica para su respectivo informe jurídico, quien a su vez solicitará a Secretaría General notifique a los colindantes del proyecto de unificación, con la finalidad de que conozcan el trámite y puedan pronunciarse, en

el plazo de tres días a partir de la recepción de notificación, sobre posibles afectaciones a sus predios.

- g) En caso de no existir excedente, el informe técnico con todo el expediente, de ser favorable, pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término de 10 días (laborables) y finalmente se pueda emitir la respectiva resolución del Concejo Municipal, caso contrario si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer al solicitante las razones.
- a) Previo a enviar los planos físicos aprobados a Procuraduría Síndica, el Director de Planificación deberá firmar electrónicamente el plano y subirlo a la plataforma digital respectivamente, como respaldo de la Dirección.
- b) Una vez finalizado el trámite, Secretaría General remitirá el archivo digital del proyecto, el plano aprobado y una copia certificada de la resolución de Concejo debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Concordia, la misma que será puesta en conocimiento a la Jefatura de Avalúos y Catastro para su respectiva actualización.

Art. 87. Pago de tasas municipales por Unificaciones: La tasa retributiva de aprobación de unificación de predios será, por el valor de \$ 60.00 por costos administrativos.

En casos de excedentes de superficie, los cobros por éstos serán el **10%** del avalúo catastral del terreno en predios rurales y el **20%** del avalúo catastral del terreno en predios urbanos, valores que podrán ser cancelados mediante convenio de pago de ser necesario.

Previo a la elaboración del pronunciamiento jurídico favorable, estos valores se pagarán en recaudación, cuyos detalles de pago estarán a cargo de Procuraduría Síndica Municipal.

SECCIÓN VIII

REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Art. 88. Reestructuración parcelaria.- Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de predios, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Se entenderá por reestructuración de predios a un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines:

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

La aprobación de un proyecto de reestructuración de predios producirá automáticamente, la compensación de los predios antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen, caso contrario se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. La reestructuración parcelaria la podrán solicitar el lotizador, urbanizador o propietario de los predios, siempre que no se afecten a terceros.

Art. 89. Obligatoriedad de integración de lotes.- Acordada la realización de la integración o reestructuración parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art. 90. Requisitos para la aprobación de una reestructuración parcelaria: Para la aprobación de una reestructuración parcelaria, el interesado ingresará por Recepción Municipal la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o los propietarios y del profesional competente responsable, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago. En caso de ser varios los propietarios deberán adjuntar adicionalmente un oficio solicitando el trámite y firmado por todos por mutuo acuerdo.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente, de cada uno de los predios involucrados.
- d) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción de cada uno de los predios involucrados.
- e) Certificados de gravámenes vigentes en original de cada uno de los predios involucrados.
- f) Copia simple de Ordenanza o Resolución de la aprobación del proyecto inicial.
- g) Copia de planos aprobados inicialmente.
- h) Memoria técnica descriptiva de los justificativos de la reestructuración.
- i) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- j) Original de la tasa por inspección.
- k) Copia simple de los pagos de impuesto predial vigente.

- l) En el caso de excedentes de superficie de terreno, se adicionará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.
- m) Archivo digital del proyecto en formato dwg georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM.
- n) Cinco (5) planos ejemplares en original del proyecto. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente y firmados por el o los propietarios y el profesional competente responsable del proyecto.

Los planos deberán contener como mínimo lo siguiente:

- a) **Cuadro de títulos** indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre y número de cédula de propietarios, firmas físicas o en su caso electrónicas tanto de los propietarios como la del profesional competente (ingeniero civil o arquitecto), espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas.
- b) **Información gráfica**, linderos, dimensiones y superficies, según documento legal ordenanza y/o resolución administrativa.
- c) **Información gráfica**, linderos, dimensiones, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual.
- d) **Propuesta de Reestructuración** que se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM, en los cuales incluirán lo siguiente: Ubicación a escala convencional; delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes; plano del estado actual de los lotes involucrados; propuesta de reestructuración de los predios; cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes etc.; Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

En caso de que la reestructuración parcelaria sea de oficio, el GAD Municipal, a través de la Dirección de Planificación, notificará a los propietarios / posesionarios afectados por el proyecto quienes, en el término de 5 días, podrán pronunciarse respecto al proyecto. Se actuará con el informe técnico debidamente motivado por la Dirección de Planificación y sustentado legalmente por Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 91. Trámite de la solicitud de reestructuración parcelaria: Toda solicitud para reestructuración parcelaria se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 25 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.

- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones al proyecto, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reingreso será por escrito a la Dirección de Planificación.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 15 días (laborables) para emitir el informe respectivo.
- e) La Dirección de Planificación emitirá un informe técnico favorable, si se cumple con la normativa urbanística correspondiente.
- f) En caso de haber excedentes de superficie, se solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, un informe con la valoración del excedente. De forma posterior se remitirá a Procuraduría Síndica para su respectivo informe jurídico, quien a su vez solicitará a Secretaría General notifique a los colindantes del proyecto de reestructuración parcelaria, con la finalidad de que conozcan el trámite y puedan pronunciarse, en el plazo de tres días a partir de la recepción de notificación, sobre posibles afectaciones a sus predios.
- g) En caso de no existir excedentes, el informe técnico con todo el expediente, de ser favorable pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término de 15 días (laborables) y finalmente se pueda emitir la respectiva resolución del Concejo Municipal, caso contrario si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer al solicitante las razones.
- h) Previo a enviar los planos físicos aprobados a Procuraduría Síndica, el Director de Planificación deberá firmar electrónicamente el plano y subirlo a la plataforma digital respectivamente, como respaldo de la Dirección.
- i) Una vez finalizado el trámite, Secretaría General remitirá el archivo digital del proyecto, el plano aprobado y una copia certificada de la ordenanza municipal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Concordia, la misma que será puesta en conocimiento a la Jefatura de Avalúos y Catastro para su respectiva actualización.

Art. 92. Pago de tasas municipales: Por reestructuración parcelaria la tasa retributiva de su aprobación será por el valor de \$ 100.00 por costos administrativos.

En casos de excedentes de superficie, los cobros por éstos serán el 10% del avalúo catastral del terreno, valores que podrán ser cancelados mediante convenio de pago de ser necesario.

Previo a la elaboración del pronunciamiento jurídico favorable, estos valores se pagarán en recaudación, cuyos detalles de pago estarán a cargo de Procuraduría Síndica Municipal.

En caso de que el trámite sea de oficio, estos valores no serán objetos de cobro.

SECCIÓN IX

URBANIZACIONES

Art. 93. Urbanizaciones.- Se consideran urbanizaciones a los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura, espacio público, áreas verdes y comunitarias, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 94. Requisitos de localización.- Los predios en los que se piense urbanizar deberán cumplir con los siguientes requisitos de localización como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinado en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.
- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- d) Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GAD Municipal a través de las tablas de anexos.
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. El GAD Municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS.
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes.
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS.
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de colindar con propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

Art. 95. Requisitos físicos.- Los predios en los que se pretende urbanizar deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo.
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.
- d) Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del Ministerio de Obras Públicas.

Art. 96. Sistemas públicos de soporte.- Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

Art. 97. Áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales conforme lo estipule la ley de propiedad horizontal o su reglamento vigente.

Para la entrega de las áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal de las urbanizaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda urbanización contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.
- b) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva.
- c) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de urbanización.
- d) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GAD Municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- e) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las adosadas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
- f) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GAD Municipal en este caso la Dirección de Obras Públicas, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- g) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD Municipal.
- h) El GAD Municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- i) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre

estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Art. 98. Compensación monetaria de áreas verdes.- Para los predios que no han sido producto de una urbanización se exceptúan de la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie del terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

La entrega del área verde y equipamiento comunitario, así como la compensación monetaria de dichos porcentajes aplicarán solo para las urbanizaciones y no para las subdivisiones o particiones sin fines urbanísticos.

Art. 99. Sistema vial.- Respecto a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

Art. 100. Fases para la aprobación de los proyectos de urbanizaciones.- Los proyectos de urbanizaciones se aprobarán en 2 fases, fase 1 que será la aprobación del anteproyecto y la fase 2 que será la aprobación del proyecto definitivo.

Art. 101. Requisitos para la aprobación del anteproyecto de urbanización.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y del profesional competente responsable, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- d) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- f) Certificado de gravámenes actualizado.
- g) Informes de factibilidad y/o disponibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, otorgados por las entidades correspondientes.

- h) Cumplimiento de requisitos de localización contemplados en la presente ordenanza.
- i) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- j) 5 juegos de planos del levantamiento topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.
- k) 5 juegos de planos de la propuesta de urbanización (en físico y en digital en formato dwg. Georreferenciado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM), los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- l) La propuesta de la urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir: Ubicación a escala; Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes; Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo; Propuesta de diseño de la urbanización; Equipamiento urbanístico y áreas recreativas; Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y, Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

Art. 102. Trámite a realizarse.- Toda solicitud para la aprobación del anteproyecto de urbanización se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 15 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones al anteproyecto, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reingreso será por escrito a la Dirección de Planificación.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 10 días (laborables) para emitir el informe respectivo.

- e) La Dirección de Planificación a través de un oficio emitirá un informe técnico favorable, de no haber observaciones y si se cumple con la normativa urbanística correspondiente.

Art. 103. Requisitos para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización.- Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y del profesional competente responsable, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- e) Certificado de gravámenes actualizado.
- f) En el caso de excedentes de superficie de terreno, se adicionará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.
- g) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por el GAD Municipal.
- h) Cumplimiento de requisitos de físicos, contemplados en la presente ordenanza.
- i) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
- j) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes.
- k) 5 juegos de planos (en físico y en digital en formato dwg. Georreferenciado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM), los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto, los cuales contendrán como mínimo **Planos Arquitectónicos Generales** con sus respectivas numeraciones de manzanas y lotes, dimensionamientos, cotas, calles, aceras, superficies y demás información necesaria para el entendimiento del proyecto; **Planos de Implantación** en el que conste la forma de ocupación del suelo y el cuadro de áreas de los lotes y cuadro de áreas generales del lote donde se detallen las afectaciones, área útil, áreas verdes y de lotes con sus respectivos porcentajes; **Planos de Detalles** del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario; **Planos de las Ingenierías** o

redes de agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica debidamente aprobados por la entidad correspondiente; **Planos de perfiles y rasantes** de vías nuevas (los que serán revisados y aprobados por la Dirección de obras Públicas).

- l) Garantía a favor del GAD Municipal.
- m) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- n) Presupuesto de obras incluido los análisis de precios unitarios de los rubros.
- o) Cronograma valorado de obras.
- p) Especificaciones técnicas de las obras.
- q) Todos los planos y documentos deberán contener las firmas, nombres y números de cédulas del o los propietarios, firmas, nombres, número de cédula, registro profesional y municipal de los profesionales competentes, responsables del proyecto en cada especialidad. El archivo digital de todos los planos del proyecto será en formato dwg y los documentos anexos escaneados, los mismos que deberán ser enviados al correo institucional.

Art. 104. Trámite a realizarse.- Toda solicitud para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación habilitante ingresará por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación para que en el término de 15 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones al proyecto, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reingreso será por escrito en recepción municipal.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 5 días (laborables) para emitir el informe respectivo.
- e) En caso de haber excedentes de superficie, se solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastro, un informe con la valoración del excedente. De forma posterior se remitirá a Procuraduría Síndica para su respectivo informe jurídico, quien a su vez solicitará a Secretaría General notifique a los colindantes del proyecto de urbanización, con la finalidad de que conozcan el trámite y puedan pronunciarse, en el plazo de tres

días a partir de la recepción de notificación, sobre posibles afectaciones a sus predios.

- f) La Dirección de Planificación remitirá a Sindicatura Municipal el Informe Técnico de aprobación del proyecto definitivo con los planos revisados y aprobados y el expediente.
- g) En el término de 5 días, Sindicatura Municipal remitirá a la Máxima Autoridad su Informe Jurídico.
- h) El Concejo Municipal en el término de 5 días emitirá la respectiva Ordenanza de Aprobación, la misma que será notificada por Secretaría General del Concejo al urbanizador y a la Dirección de Obras Públicas para que en el término de 15 días se levante el acta de replanteo de los lotes.
- i) El Urbanizador se encargará del trámite jurídico administrativo de protocolización, catastro de lotes e inscripción.

Art. 105. Urbanizaciones promovidas por el GAD Municipal.- En el caso de urbanizaciones promovidas por el GAD Municipal, a más de cumplir con los requisitos de localización y físicos, bastará con la elaboración de los estudios de acuerdo a la normativa vigente y la documentación habilitante que sea necesaria.

Art. 106. Protocolización e inscripción.- La Resolución Administrativa emitida por la máxima autoridad y los planos aprobados se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón La Concordia. Tales documentos, una vez inscritos, constituirán el permiso para ejecutar las obras de infraestructura.

El urbanizador se obliga a entregar a la Municipalidad, cinco copias certificadas de las escrituras inscritas, en un plazo máximo de 60 días, bajo prevenciones de aplicarse una multa de 5 salarios básicos unificados si no lo hiciere. Las copias se entregarán a: Dirección de Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros, Propietario.

Art. 107. Transferencia de dominio de las áreas de uso y dominio público.- La transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se protocolizará en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, áreas verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Art. 108. Notificación del inicio de obras de infraestructura.- Para el inicio de obras de infraestructura de la urbanización el propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipal la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto y la Dirección de Obras Públicas.

Art. 109. Informes de cumplimiento de ejecución de obras de infraestructura.- El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos

avances de obra a la Dirección de Obras Públicas, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GAD Municipal.

Art. 110. Inspecciones de avance de obras de infraestructura.- Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Art. 111. Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GAD Municipal, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal.

Art. 112. Modificación de planos de las obras de infraestructura.- Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el procedimiento o trámite será similar a la aprobación inicial y el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional competente responsable.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- d) Original o copias de los planos aprobados.
- e) Planos modificatorios resaltando los cambio requeridos (en físico y en digital en formato dwg) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt y municipal) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Art. 113. Finalización de las obras de infraestructura.- Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GAD Municipal. En base a este informe, el GAD Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas notificará la fecha de inspección final de la obra.

El GAD Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GAD Municipal a través de la Dirección de Obras Públicas, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GAD Municipal, para la respectiva devolución de las garantías o levantamiento de hipoteca de los lotes de ser el caso.

Art. 114. Ejecución de la garantía.- La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD Municipal o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos en el cronograma valorado para la entrega de las obras de la urbanización sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD Municipal en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD Municipal el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

Art. 115. Urbanización para programas de interés social.- Son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada como por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia, los mismos que serán calificados como tales por el Concejo Municipal y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales de expansión urbana del Cantón. La organización legalmente constituida luego de evaluada su condición socioeconómica por el área correspondiente, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de cinco años.

Los lotes tendrán una superficie mínima de 98 m², pudiendo ser el frente mínimo de 7 metros o el fondo de 14 metros, y éstos no podrán ser subdivididos.

No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas tales por el GAD Municipal de La Concordia, GAD Provincial de Santo Domingo de Los Tsáchilas, o por

el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos competentes y/o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Concordia; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, red de energía eléctrica, redes de alta tensión y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Para que los proyectos sean considerados en esta categoría, se sujetarán al Reglamento para la validación de proyectos de interés social expedida por el MIDUVI o autoridad competente nacional.

Art. 116. Etapas de ejecución de obras de las urbanizaciones de interés social.-

El proceso de ejecución de obras de las urbanizaciones de interés social se sujetarán a las siguientes etapas evolutivas:

- a) Etapa 1.- **Implantación**, en un plazo máximo de un año se deberá realizar las obras de replanteo, apertura y resanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Municipalidad;
- b) Etapa 2.- **Conformación**, en un plazo máximo de cuatro años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- c) Etapa 3.- **Consolidación**, y en el tiempo restante (un año), la organización social de ser el caso deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a la municipalidad.

Art. 117. Garantía.- La garantía a favor del GAD Municipal será igual al valor que se determine en función del valor de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.

Esta prenda tendrá como objetivo garantizar el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de las urbanizaciones, y se podrán utilizar como garantía la hipoteca de la cantidad de lotes que sean necesarios para compensar el valor de la garantía, el cálculo del valor de los lotes será de acuerdo al avalúo catastral, y la hipoteca quedará debidamente notificada e inscrita por el Registrador de la Propiedad.

Art. 118. Pago de tasas municipales. – Por las tasas retributivas de aprobación en urbanizaciones se cancelará el **cinco** por mil del valor de las obras de urbanización a ejecutarse, de acuerdo al cronograma valorado presentado por el propietario o representante.

Art. 119. Movimiento de tierras.- Todo movimiento de tierra, apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación de taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo con fines de urbanizar, deberán previamente contar con los permisos o autorización municipal de la urbanización, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar, en el caso que no

fuere para fines de urbanización toda persona que realice de forma justificada esta acción sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, y obtener el respectivo permiso de trabajos varios.

SECCIÓN X

PLANIMETRÍAS PARA SINGULARIZACIÓN Y/O ACLARATORIA DE ESCRITURAS

Art. 120. Definición.- Para los terrenos, sean estos urbanos o rurales que presenten inconsistencias técnicas respecto a su nomenclatura, linderos, dimensiones o superficies, y necesiten aclarar, rectificar, actualizar y/o singularizar sus escrituras, se acogerán a la presente sección.

Art. 121. Requisitos: Para tal efecto de la aprobación de las planimetrías se requerirá lo siguiente:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional competente, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- d) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- e) Certificado de gravámenes del predio vigente en original.
- f) Original de la tasa por inspección.
- g) Copia simple del pago de impuesto predial vigente.
- h) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- i) En el caso de excedentes de superficie de terreno, se adicionará una declaración juramentada de no afectación a la propiedad municipal ni a terceros.
- j) El archivo digital del proyecto en formato dwg. georreferenciado enlazado con las placas implantadas en el cantón aprobadas por el IGM.
- k) Cinco (5) planos ejemplares en original del levantamiento planimétrico.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente y contendrá como mínimo lo siguiente:

- a) **Cuadro de títulos** indicando la clave catastral, fecha, ubicación, nombre y número de cédula de propietarios, firmas físicas o en su caso electrónicas tanto de los propietarios como la del profesional competente (ingeniero civil, ingeniero agrónomo, geógrafo, topógrafo o arquitecto), espacio para sellos y firmas de aprobación municipal, escalas.
- b) **Información gráfica**, linderos, dimensiones y superficies del predio, según las escrituras o título de propiedad.
- c) **Información gráfica**, linderos, dimensiones, superficies y afectaciones del predio según el levantamiento actual georreferenciado.

Art. 122. Procedimiento: Toda solicitud para aprobación de planimetrías de un predio se tramitará de la siguiente manera:

- a) La documentación o requisitos habilitantes ingresarán por recepción municipal y posterior a esto se remitirá a la Dirección de Planificación, para que en el término de 10 días (laborables) posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.
- b) En caso de faltar documentos o requisitos habilitantes, el solicitante podrá completar dichos requisitos directamente a la Dirección de Planificación y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.
- c) Si se presentan observaciones a la planimetría, el técnico a cargo dará a conocerlas mediante informe al Director de Planificación, quien a su vez oficiará al solicitante, el mismo que considerará dichas observaciones para continuar con el trámite, el reingreso será por escrito en recepción municipal.
- d) Si como resultado de las correcciones se presentaren nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán en el término de 5 días (laborables) para emitir el informe respectivo.
- e) En los casos de disminución y de no haber observaciones, el informe técnico será favorable y la Dirección de Planificación oficiará al propietario del predio, para que se dé continuidad con la protocolización e inscripción de la rectificación, aclaratoria y/o singularización de la escritura.
- f) En los casos de excedentes de área, el informe técnico de ser favorable con todo el expediente, pasará a la Jefatura de Avalúos y Catastro para que se emita la valoración por el excedente y posterior a esto se remitirá a Procuraduría Síndica Municipal, quien solicitará a Secretaría General notifique a los colindantes para que en el término de 3 días (laborables) se pronuncien con sus reclamos de ser el caso se consideren afectados, caso contrario se dará continuidad al trámite para que emita su pronunciamiento legal, en el término de 5 días (laborables) y finalmente se pueda emitir la respectiva resolución administrativa, y así dar continuidad con la

protocolización e inscripción de la rectificación aclaratoria y/o singularización de la escritura.

Art. 123. Pago de tasas municipales por aprobación de planimetrías.- La tasa retributiva de aprobación de planimetrías será por el valor de **\$ 30.00** por costos administrativos.

En casos de excedentes de superficie, los cobros por éstos serán el **10%** del avalúo catastral del terreno en predios rurales y el **20%** del avalúo catastral del terreno en predios urbanos, valores que podrán ser realizados mediante convenio de pago de ser necesario. Previo al pronunciamiento jurídico favorable, estos valores se pagarán en recaudación, cuyos detalles de pago estarán a cargo de Procuraduría Síndica Municipal.

SECCIÓN XI

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 124. Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios o los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público. Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entresijos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 125. En los casos de edificaciones de más de un piso, y se consideren bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan

a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre. También se considerarán bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos en esta ordenanza.

Art. 126. El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 127. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores. Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquellos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se denominan bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos. Se denominan bienes comunes individuales todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 128. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes. Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con la ley, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 129. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

- a) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;
- b) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente.

Art. 130. Para que una persona natural o jurídica pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble en proceso de construcción en su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la autorización de la construcción en los términos establecidos en la presente ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal y a través de un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha Ley.

Art. 131. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas y urbanizables que se desarrollen bajo este régimen, se respetarán la trama vial existente o proyectada, previo informe de la Dirección de Planificación.

Art. 132. Para la declaratoria de propiedad horizontal se considerarán los números máximos de unidades especificados en la tabla N°13 de los anexos que forman parte de esta ordenanza.

Art. 133. Espacios comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, en casos de edificios de hasta cuatro unidades, no requerirán de espacios comunales de uso general.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en: Espacios construidos para equipamiento comunitario, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación peatonal y vehicular, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Para los espacios construidos en los grupos B, C, D, y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, tendrán una unidad habitacional mínima de 35.00 metros cuadrados para portero o conserje con medio baño incluido, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
- b) El grupo B de la tabla N°13 de esta ordenanza, tendrá una sala comunal de copropietario, con un área que será calculada conforme a las normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso será inferior a 20.00 metros cuadrados.
- c) Para los grupos D y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda, con un máximo de 400.00 metros cuadrados.
- d) Áreas recreativas: las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y de la tabla

N°13 de esta ordenanza, tendrán un área recreativa mínima de 15 metros cuadrados por unidad de vivienda.

- e) Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, tendrán un área recreativa de 10 metros cuadrados por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 metros cuadrados. Estas áreas deberán ser concentradas hasta en dos cuerpos susceptibles de implantar equipamiento de uso general. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.
- f) Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespados y arborizados.
- g) Se podrán construir espacios comunales en la terraza de los edificios, cuando haya alcanzado su máxima altura, según la zonificación del sector, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para este fin. Este espacio ocupara como máximo el 20% del área de la terraza y su construcción no será contabilizado en el número de pisos del edificio, quedando prohibida su ampliación en altura y deberá estar retirada al menos 3 metros al frente y tres metros en sus laterales y su fondo.
- h) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetaran a las disposiciones de esta Ordenanza y del Código de Arquitectura.

Art. 134. Especificaciones especiales.- las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales, deberán considerar:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, las que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal a excepción del grupo A de la tabla N°13 de esta ordenanza, estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día mínimo y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
- b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal grupos D y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicte el Instituto Ecuatoriano de Normalización (TNEN). El control del consumo se realizara por medio de contadores individuales.
- c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, contarán con casilleros para el servicio postal.
- d) En todos los edificios destinados a uso residencial de los grupos C, D y E de la tabla N°13 de esta ordenanza, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de serial de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual genere al entorno urbano.

- e) Podrán instalarse lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura en espacios comunitarios especiales.

Art. 135. Requisitos para declaraciones en propiedad horizontal: Para la aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal, el propietario presentará:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y de ser el caso también del profesional competente responsable, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- d) Copia simple del pago del impuesto predial vigente.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- f) Certificado de gravámenes del predio vigente en original otorgado por el Registro de la Propiedad.
- g) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- h) En caso de ser obra nueva, Informe de aprobación de planos y el respectivo permiso de construcción.
- i) En caso de ser obra existente, planos arquitectónicos e instalaciones legalizados respectivamente. Informe técnico descriptivo de un Ingeniero Civil, sobre las características estructurales de la construcción, garantizando la resistencia y durabilidad de la edificación, cuando se trate de una construcción de 2 pisos en adelante.
- j) Tres copias del cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios.
- k) Tres copias del plano arquitectónico incluyendo el cuadro de áreas comunales; ubicación, número de cada unidad de edificación, linderos de cada unidad de edificación a aprobarse y demás información para el entendimiento del proyecto, firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario.

- l) Reglamento interno.
- m) En caso de modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal se adjuntará, además autorización legalizada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.
- n) Los conjuntos habitacionales que vayan a ser declarados en propiedad horizontal, podrán aprobar la propuesta general de su proyecto (plan masa), adjuntando, a más de los requisitos anteriores, lo siguiente: Tres copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; Tres copias del cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc., COS planta baja, COS total, numero de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.; Informes de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, y Cuando se trate de conjuntos calificados como de interés social, se deberá adjuntar además, la respectiva calificación del organismo competente.
- o) En casos de excedentes de superficies y que éstos superen el rango de tolerancia establecido en el capítulo IV de esta ordenanza, se adjuntará la debida declaración juramentada de no afectación a terceros y a propiedad municipal.

Toda la documentación de carácter técnica será presentada en archivos digitales que correspondan y sean accesibles.

Art. 136. Trámite: El Municipio informara por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciere informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al Departamento Legal para el análisis jurídico, y elaboración de la Ordenanza correspondiente previo al conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, se expedirá para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación.

Art. 137. Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 138. Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad de esta Jurisdicción. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Art. 139. Pago de tasas municipales por aprobación de declaratorias de propiedad horizontal.- La tasa retributiva de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal será por el valor de \$ **100.00** por costos administrativos una vez aprobados los informes técnicos y jurídicos.

CAPÍTULO IV

CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN LA CONCORDIA

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Art. 140. Efectos.- Estarán sujetas a las disposiciones de esta ordenanza todas las edificaciones o estructuras que se levanten en el territorio cantonal. El hecho de que un contribuyente realice la intervención con la debida autorización no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 141. Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten para la Autorización por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe, confianza legítima, y los demás que de acuerdo al Código Orgánico Administrativo deban incluirse.

Art. 142. Excedentes o disminuciones.- Para efectos del presente capítulo de esta Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GADMCLC a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas, se entenderá por "excedente" la diferencia en más y por "disminución" la diferencia en menos.

Para los proyectos de construcciones se aceptará el siguiente error técnico de medición:

- a) En predios urbanos, cabecera cantonal y asentamientos humanos concentrados definidos en el Plan de uso y gestión del suelo, se considerará un margen de tolerancia de hasta el más menos **3%** de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad; y.

- b) En predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el más menos 2% de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.

En los casos que se superen los límites de tolerancias, los predios se verán obligados a rectificar o aclarar su escritura conforme lo establecido en esta ordenanza con la respectiva aprobación de la planimetría.

Art. 143. Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 144. Toda persona natural o jurídica; sea pública o privada, que desee edificar, ampliar, remodelar o realizar cualquier tipo de obra civil, deberá obtener los respectivos Permisos de Construcción.

Art. 145. Las Construcciones promovidas por el Gobierno Central deberán cumplir con las normativas de Construcción local y nacional.

Art. 146. Para establecimientos industriales, fabriles, de concentración de público y de edificaciones de más de cuatro pisos, deberán obtener el permiso del Cuerpo de Bomberos de la respectiva localidad en cuanto a prevención y seguridad contra incendios, como lo determina la Ley de Defensa Contra Incendios.

Art. 147. Los proyectos de tipo industrial o que generen un impacto negativo de acuerdo al plan de uso y gestión del suelo, además deberán adjuntar el Registro o Licencia Ambiental, tratamiento de desechos sólidos y afluentes químicos, otorgado por la Autoridad Ambiental Competente.

Art. 148. Para casos de construcción de cubiertas o galpones comerciales o industriales, se podrá hacer uso del 100% del COS, siempre que cumpla con la compatibilidad de uso de suelo, altura a partir de 6 metros y tenga sistemas de ventilación mecánica e iluminación.

SECCIÓN II

AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES MAYORES

Art. 149. Definición.- La presente sección trata de las autorizaciones de intervenciones constructivas mayores, otorgadas por el GAD Municipal para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m², para esto se aprobarán los planos del diseño arquitectónico; diseño estructurales de ser necesarios y las instalaciones especiales como mecánicos, contraincendios de ser necesarios, para finalmente se pueda otorgar el respectivo permiso de construcción, cabe señalar que la aprobación de planos y permiso de construcción se lo realizará en un solo trámite.

Art. 150. Contenido mínimo de planos.- Previo a la obtención de los permisos de construcción, los planos que se presenten para su revisión y trámite se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Los planos se presentarán debidamente doblados y firmados en láminas de formato INEN, como mínimo A3.
- b) El cuadro de títulos deberá contener como mínimo los siguientes datos: Nombre del proyecto; Clave catastral del predio; Nombre, cédula y firma del propietario; Nombre, firma y número del registro profesional del profesional competente; Contenido de la lámina; Escalas utilizadas; Fecha; Número de la lámina; Ubicación del lote donde está ubicado el proyecto; En el caso de proyectos que sean necesarias varias series de láminas, se podrá utilizar siglas dependiendo del tipo de plano, por ejemplo: **A:** Arquitectónicos; **E:** Estructurales; **I:** Instalaciones y todo plano deberá disponer un espacio libre para los sellos de aprobación.

Art. 151. Diseño arquitectónico.- Se presentarán los planos arquitectónicos cuando el área de construcción con estructura cubierta excluidos los voladizos sean mayor a 40m² para lo cual se considerará lo siguiente:

- a) **Plantas.-** deberán contener la nomenclatura de cada área y serán dimensionadas al exterior, haciendo constar medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas, puertas, ejes de columnas, niveles, etc.
- b) **Cortes.-** serán presentados como mínimo a la misma escala de las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto; por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de la escalera si la hubiere. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno y en caso de adosamientos el del terreno colindante.
- c) **Fachadas.-** serán presentadas a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto.
- d) **Ubicación.-** que abarque una zona de 300 metros de radio con su correcta orientación y nombres de calles, plazas etc.; y con coordenadas geográficas georreferenciada.
- e) **Implantación.-** a escalas convencionales, donde conste la orientación, cerramiento, accesos, áreas edificadas existentes a mantenerse o derrocarse, en caso de haberlas, estacionamientos, patios de servicio etc. (con dimensiones, ángulos del terreno, colindantes, áreas de protección, derecho de vía, ancho de calles, puntos de referencia que se necesiten para implantar la construcción, etc.).
- f) **Cuadro de áreas.-** Se implantará un cuadro que contenga: denominación de los espacios, niveles, áreas útiles, áreas no computables construidas y abiertas, áreas brutas o construidas y áreas totales, COS en planta baja, COS total, las mismas que guardarán relación con las del dibujo del proyecto.

- g) **Retiros.-** Los retiros tendrán un tratamiento de jardinería, lavanderías, garajes o garitas de vigilancia y áreas abiertas en general, siempre que no impida la iluminación y ventilación a las áreas habitadas. Éstos estarán regulados en la ordenanza de uso y ocupación de suelo.
- h) **Voladizos.-** De acuerdo a lo establecido en las tablas de usos y ocupación del suelo de los anexos de esta ordenanza.
- i) **Altura de edificaciones.-** De acuerdo a lo establecido en el Plan de uso y ocupación del suelo la misma que se considerara desde el nivel de la acera hasta el último nivel de losa o el nivel más bajo en el caso de cubiertas livianas.
- j) **Estacionamientos.-** De acuerdo a lo establecido en el Plan de uso y ocupación del suelo.
- k) **Planos de instalaciones.-** Todo diseño arquitectónico contendrá el conjunto de planos de instalaciones Básicas (Eléctricas, electrónicas, agua potable y sanitarias), y cuando el estudio lo amerite se solicitarán planos de instalaciones mecánicas o especiales.
- l) **Memoria técnica descriptiva.-** En ésta se indicará de una manera general las características y peculiaridades de la construcción, finalidades, usos, etc. En caso de ser necesario se exigirá si la magnitud del proyecto lo amerita o por petición expresa de la Dirección de Planificación.

Art. 152. Diseño estructural.- Toda construcción a partir de dos plantas deberá realizar planos estructurales incluido mezzanines y subsuelos, en caso de tratarse de una obra desarrollada en una sola planta, presentarán los estructurales si es que las luces entre ejes de columnas supera los 4 metros de distancia.

Los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura de la edificación y armado de sus elementos debidamente acotados, además de detalles y acabados de hierro y hormigón, se sujetarán a lo dispuesto en la norma ecuatoriana de construcción en lo referente a construcciones sismo resistente.

Art. 153. Estudios de suelo y cálculo estructural.- Se solicitará el estudio de suelo y cálculo estructural a construcciones que superen los 1000m² de construcción. Se excluyen a estructuras metálicas livianas o naves industriales, que las luces entre sus ejes no superen los 12 m.

Art. 154. Información necesaria.- Al momento de iniciar el proceso constructivo, el propietario de la obra deberá colocar un rótulo en donde se exhiba como mínimo la siguiente información: número y fecha del permiso de construcción, el nombre del propietario, nombre del profesional competente responsable de la obra y el área de construcción, este rótulo será colocado dentro del predio, en el frente principal de la construcción, a una altura mínima de 2.50 m. Su tamaño deberá ser como mínimo de 60cm x 80cm.

Art. 155. Contenido adicional de los proyectos.- Además del contenido de los proyectos de construcción, estos cumplirán con lo siguiente:

- a) Se permitirán locales habitables en subsuelo, siempre y cuando tengan iluminación y ventilación natural, exigidas por las normas de edificación y que cumplan con las Normas NEC-15.
- b) Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera o bordillo existentes, en caso de no haberlo se tomará el de la capa de rodadura existente.
- c) En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes en caso de que éstas fueran inclinadas.
- d) Las bajantes de los desagües de aguas lluvias y goteros provenientes de las cubiertas de las edificaciones serán internos y embebidos en la mampostería.
- e) No se permitirá que las cubiertas inclinadas boten las aguas al predio vecino.
- f) El conjunto de planos de instalaciones podrá ser presentado a una escala mayor que el de las plantas, fachadas y cortes, por una escala de fácil lectura.
- g) Se podrá presentar planos de instalaciones de agua potable, instalaciones sanitarias, de aguas lluvias, instalaciones eléctricas y de telefonía por separados.
- h) Cuando el proyecto se trate de una ampliación que involucre a una estructura existente, se adjuntará un informe técnico de un ingeniero civil, quien garantizará que la estructura existente es capaz de soportar más cargas incluyendo como mínimo: Descripción general de la construcción existente, materiales utilizados y sus respectivas especificaciones técnicas, el sistema constructivo utilizado, tipo y nivel de carga seleccionada y sus combinaciones, parámetros geométricos de los elementos estructurales existentes. Si la ampliación se refiere a la construcción de un solo nivel adicional y cubierto con una estructura aligerada se adjuntará como parte de los planos los detalles estructurales necesario para el entendimiento del proyecto. Si la ampliación se refiere a un solo nivel adicional y cubierto con estructura armada se deberán adjuntar al proyecto el plano de los elementos estructurales. Finalmente si la ampliación se refiere a la construcción de varios niveles adicionales se deberán cumplir con los planos estructurales y demás parámetros establecidos en esta ordenanza.
- i) En los proyectos de ampliación, se considerarán los mismos parámetros para una obra nueva sobre el área que será ampliada, y en los planos arquitectónicos se detallará el área existente con sus respectivas divisiones y acotaciones.
- j) Todos los lotes esquineros conservarán un radio de curvatura mínimo de 1.50m o una línea diagonal trazada a 1.50m de cada lado.
- k) Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución en la obra.

- l) De manera general se utilizarán las escalas numéricas o gráficas según corresponda, y que éstas sean convencionales, para su mayor interpretación.
- m) Todos los proyectos deberán observar las Normas de accesibilidad al espacio físico.
- n) Cualquier indicación o parámetro de construcción no estipulada en esta ordenanza con respecto a la aprobación de planos y permisos de construcciones, serán considerados por la Dirección de Planificación conforme a las normas de Arquitectura y urbanismo o similares.
- o) El estudio contra incendios o plano en cuanto a prevención y seguridad contra incendios, será de acuerdo a lo establecido en la ley de defensa contra incendios.

Art. 156. Requisitos para aprobación de planos y permiso de construcción:

- a) Solicitud de aprobación de planos, suscrita por el propietario y el profesional competente responsable del proyecto, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Solicitud de permiso de construcción, suscrita por el propietario y el profesional competente que se hará cargo de la obra, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- c) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- d) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- e) Copia simple del pago del impuesto predial vigente.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- g) Certificado de gravámenes del predio vigente en original otorgado por el Registro de la Propiedad.
- h) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- i) 2 juegos de planos del diseño arquitectónico, firmados por un arquitecto y el propietario, Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

- j) En caso de requerirlo, 2 juegos de planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo y cálculo estructural, firmados por un ingeniero civil y el propietario, Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- k) En caso de requerirlo, se adjuntarán 2 juegos de planos del sistema contra incendios los cuales serán enviados al cuerpo de bomberos para su respectiva aprobación, en estos casos los tiempos que el cuerpo de bomberos requiera para su atención no serán imputable al plazo que la Dirección de Planificación determine en esta ordenanza y los costos por el servicio serán cubiertos por el administrado.
- l) En caso de requerirlo, se anexarán los respectivos estudios de suelo.
- m) En caso de requerirlo, se anexará el registro o licencia ambiental.
- n) Archivo digital de los planos, en formato DWG georreferenciado.
- o) Formulario del INEC de construcciones vigente, debidamente llenado.
- p) Certificación de dotación del servicio de Agua potable y Alcantarillado vigente en caso de no contar con el servicio, especificar las alternativas de abastecimiento de los servicios básicos.
- q) En el caso de requerirlo, la Dirección de Planificación solicitará la información técnica que sea necesaria como sustento del proyecto de construcción.

Art. 157. Trámite de aprobación de planos y permiso de construcción:

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) En caso de construcciones por etapas, el solicitante lo indicará en la solicitud, el proyecto será aprobado en su totalidad y solo para el permiso se identificará la etapa con su respectiva superficie.
- c) La Dirección de Planificación analizará el proyecto a través de un técnico en arquitectura quien revisará el diseño arquitectónico y un técnico en ingeniería civil revisará el diseño estructural de ser el caso, con la finalidad de verificar que cumpla los requisitos establecidos en esta ordenanza y en las debidas normas establecidas, de no haber observaciones se los declarará aprobados.
- d) En caso de que existieran documentos faltantes, aplicando el principio de celeridad, el solicitante los podrá anexar directamente a la Dirección de Planificación dentro del plazo que el técnico tiene para dar atención al trámite, caso contrario se lo hará constar en el informe técnico de observaciones.
- e) De existir observaciones en los planos o de haber incumplimiento con los parámetros exigidos, se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes para su rectificación.

- f) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 10 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- g) En caso de faltar documentos y éstos sean completados por el solicitante, el plazo correrá a partir de la entrega del o los documentos.
- h) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de aprobación de planos y permiso de construcción, posterior a los pagos administrativos correspondientes y al depósito de la garantía.
- i) La aprobación de planos no caducará a no ser que se realicen planos modificatorios, y el permiso de construcciones caducará en 2 años a partir de su fecha de expedición.

Una vez aprobados los planos del proyecto de construcción, se hará conocer al solicitante mediante el documento correspondiente y se devolverán las dos copias de planos aprobados, sellados y firmados, y el solicitante deberá entregar un juego de planos adicional en formato A3, para el archivo de la Municipalidad.

Art. 158. Requisitos para permiso de construcción por etapas, a partir de la segunda etapa:

- a) Especie valorada de permiso de construcción firmada por el responsable de la obra.
- b) Adjuntar documento de aprobación de planos anterior.
- c) Permiso de habitabilidad de la etapa anterior.

Art. 159. Trámite de aprobación del permiso de construcción por etapas, a partir de la segunda etapa:

- a) La documentación ingresará por recepción.
- b) La Dirección de Planificación analizará el proyecto a través de un técnico en arquitectura quien revisará el diseño arquitectónico y un técnico en ingeniería civil revisará el diseño estructural de ser el caso, con la finalidad de verificar que cumpla los requisitos establecidos en esta ordenanza y en las debidas normas establecidas, de no haber observaciones se los declarará aprobados.
- c) En caso de que existieran documentos faltantes, aplicando el principio de celeridad, el solicitante los podrá anexar directamente a la Dirección de Planificación dentro del plazo que el técnico tiene para dar atención al trámite, caso contrario se lo hará constar en el informe técnico de observaciones.
- d) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de permiso de construcción, posterior a los pagos administrativos correspondientes y al depósito de la garantía.

- e) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 5 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- f) El permiso de construcción caducará en 2 años a partir de su fecha de expedición.

Art. 160. Planos Modificatorios.- Se aprobarán en caso de alteraciones o incrementos sustanciales en la obra, que involucren cambios en las fachadas, incrementos de construcción o del número de pisos. Los planos contendrán tanto las partes nuevas como las áreas afectadas de la edificación existente. En estos planos podrán identificarse las intervenciones como Áreas a derrocar; Áreas de construcción nueva y Áreas a modificarse. Para su efecto se deberán adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Oficio dirigido a la máxima autoridad.
- b) Copia del documento de aprobación de planos vigente.
- c) Copia del permiso de construcción vigente, en caso de estar caducado podrá en el mismo trámite actualizar el permiso incluyendo el formulario municipal de permiso de construcción debidamente firmado por el propietario y el profesional competente que se hará cargo de la obra.
- d) Certificado de no adeudar al municipio actualizado.
- e) 2 juegos de planos arquitectónicos modificatorios.
- f) Información digital en formato dwg georreferenciada.

Respecto al procedimiento, se lo realizará conforme al trámite de aprobación de planos y permisos de construcción inicial, con la particularidad de que si el área a intervenir aumenta en relación a lo aprobado se deberán hacer los pagos respectivos del excedente, caso contrario no corresponderían los pagos ya que éstos se realizaron en el trámite inicial.

Una vez aprobados los planos del proyecto de construcción, se hará conocer al solicitante mediante el documento correspondiente y se devolverán las dos copias de planos aprobados, sellados y firmados, y el solicitante deberá entregar un juego de planos adicional en formato A3, para el archivo de la Municipalidad.

Art. 161. Actualización del permiso de construcción.- Una vez caducado el permiso de construcción y al no haber culminado la obra, el propietario deberá actualizar el permiso de construcción para continuar con los trabajos adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de permiso de construcción, suscrita por el propietario y el profesional competente que se hará cargo de la obra, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia de la aprobación de planos y permiso de construcción caducado.
- c) Certificado de no adeudar al municipio actualizado.

Con respecto al trámite, La Dirección de Planificación procederá a la revisión, en caso de que la solicitud no cumpliera con los requisitos exigidos, se harán conocer al propietario las deficiencias para que éste los absuelva estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad, la Dirección de Planificación actualizará el permiso en el término máximo de 5 días laborables siempre y cuando el trámite cuente con toda la documentación requerida. Esta actualización tendrá 2 años de vigencia a partir de su fecha de expedición.

Art. 162. Legalización de construcciones existentes.- La legalización de construcciones existentes solo aplica para construcciones que fueron ejecutadas antes del 2017, año en el que se actualizó el catastro del cantón La Concordia, para lo cual el técnico encargado de dicho trámite comprobará que la construcción fue desarrollada antes de la fecha indicada con los instrumentos o documentos que estime convenientes.

Art. 163. Requisitos para la legalización de construcciones existentes.- Para dar trámite a la legalización de las construcciones existentes, el administrado adjuntará lo siguiente:

- a) Solicitud de aprobación de planos, suscrita por el propietario y el profesional competente responsable del proyecto, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- c) Certificado de gravámenes vigente emitido por el Registro de la Propiedad.
- d) Dos juegos de planos arquitectónicos y de instalaciones, firmados por un arquitecto y el propietario.
- e) Archivo digital de los planos, en formato DWG.
- f) Informe técnico descriptivo de un Ingeniero Civil, que garantice que la estructura existente ha sido ejecutada de manera adecuada, cuando se trate de una construcción de 2 pisos en adelante.
- g) En caso de requerirlo, se adjuntará 2 juegos de planos del sistema contra incendios los cuales serán enviados al cuerpo de bomberos para su respectiva aprobación, en estos casos los tiempos que el cuerpo de bomberos requiera para su atención no serán imputable al plazo que la Dirección de Planificación determine en esta ordenanza.
- h) En caso de requerirlo la Dirección de Planificación, solicitará la información técnica o legal que sea necesaria como sustento de la construcción existente.

Art. 164. Trámite para legalización de construcciones existentes:

- a) La documentación ingresará por recepción.

- b) La Dirección de Planificación revisará y analizará los planos de la construcción existente, con la finalidad de verificar que cumpla con las normas de arquitectura, con la salvedad de que se respete la consolidación existente siempre y cuando esto no implique la ocupación del espacio público o afectación de cualquier índole que signifique un riesgo para la construcción y de no cumplir con las normas podrá presentar las debidas soluciones.
- c) En caso de que los planos no cumplieran con los requisitos exigidos, se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes, y se devolverán los documentos al profesional competente o propietario para su rectificación y/o complementación, dejando un juego de los planos para revisión de cambios solicitados, estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa considerando los principios de celeridad.
- d) La Dirección de Planificación informará los resultados en el término de 10 días laborables a partir de la fecha de recibidos por la Dirección.
- e) La Dirección de Planificación otorgará los respectivos documentos de aprobación de planos, posterior a los pagos administrativos correspondientes; la aprobación del plano no caducará a no ser de que se realice planos modificatorios y/o ampliaciones.
- f) Los pagos administrativos se manejarán con el mismo criterio para los planos arquitectónicos de obras nuevas.

Una vez aprobados los planos del proyecto de construcción, se hará conocer al solicitante mediante el documento correspondiente y se devolverán las dos copias de planos aprobados, sellados y firmados, y el solicitante deberá entregar un juego de planos adicional en formato A3, para el archivo de la Municipalidad.

SECCIÓN III

AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES MENORES

Art. 165. Permiso de trabajos varios.- La Dirección de Planificación, extenderá la autorización de intervenciones constructivas menores para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Construcción de cerramientos.
- b) Mantenimiento de obras en General.
- c) Demolición de obras existentes.
- d) Movimiento de tierras, siempre que sea para acondicionar el suelo; Si los fines son de Urbanizar el administrado deberá tener como requisito las aprobaciones correspondientes de la Urbanización o Subdivisión; Si los fines son de construcción civil, el administrado deberá contar con los permisos respectivos y en este caso este requisito no será necesario.

- e) Modificación, ampliación, obra nueva (por una sola vez), o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere igual o menor a 40 m² y siempre que no se repitan las actividades mencionadas para una misma licencia este permiso se lo otorgará por una sola vez.
- f) Pavimentación de patios.
- g) Cambio de cubiertas deterioradas por similares.
- h) Cambio de cubiertas livianas por losas igual o menor a 40 m².
- i) Construcción de cubierta nueva con fines de protección de la estructura física existente, excluyéndose de éstos las cubiertas para usos habitacionales y los galpones con fines comerciales, industriales y similares.
- j) Construcción de lavanderías, pozos sépticos o cisternas, dentro de cada uno de los predios, por ninguna razón se permitirá la construcción de estos elementos en el espacio público.

Art. 166. Requisitos para el permiso de trabajos varios:

- a) Solicitud de permiso de trabajos varios, suscrita por el propietario, mediante formulario municipal, con su respectivo comprobante de pago.
- b) Copia simple de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente del propietario y/o propietarios. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario (s) y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Copia simple del documento legal que acredite la titularidad del bien inmueble, con su respectiva razón de inscripción.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio vigente a nombre de cada uno de los propietarios, puede adjuntarse copia simple, siempre y cuando proceda de un trámite anterior y se encuentre vigente.
- e) Copia del certificado de gravámenes del predio vigente otorgado por el Registro de la Propiedad.
- f) Copia simple del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) vigente.
- g) Formulario de INEC de construcciones vigente, debidamente llenado y firmado.
- h) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida se adjuntarán 2 juegos de planos legibles, el mismo que contendrá como mínimo: Implantación con dimensiones de calles y retiros; Área de trabajo con sus respectivas medidas; nombre de espacios o actividades a realizarse; Nombre del propietario; Actividades a realizar y sus superficies; Fecha; y otra información que considere necesaria.

Art. 167. Trámite de permiso de trabajos varios.- La Dirección de Planificación procederá a la revisión, en caso de que la solicitud no cumpliera con los requisitos exigidos, se harán conocer al propietario las deficiencias para que éste los absuelva estas observaciones las podrá realizar directamente el técnico que revisa observando los principios de celeridad, la Dirección de Planificación otorgará el permiso en el término máximo de 5 días laborables siempre y cuando el trámite cuente con sus requisitos completos y los pagos respectivos. Este permiso tendrá 2 años de vigencia a partir de su fecha de expedición, una vez caducado deberá actualizar el permiso cumpliendo los mismos requisitos establecidos en art. anterior incluido el permiso de trabajos varios caducado.

SECCIÓN IV TASAS MUNICIPALES

Art. 168. Tasas de aprobación de planos y permisos de construcciones mayores.- Para el cálculo de las tasas por aprobación de planos y permisos de construcciones mayores, se tomarán como base el Salario Básico Unificado vigente, aplicándolo de la siguiente manera:

- a) Por aprobación de planos, el administrado cancelará el **0.05 %** del Salario Básico Unificado vigente, por cada m² de la edificación aprobada, para lo cual se considerará el área total bruta.
- b) Por permiso de construcción, el administrado cancelará el **0.05 %** del Salario Básico Unificado vigente, por cada m² de la edificación a construir, para lo cual se considerará el área total bruta.
- c) Por fondo de garantía, el administrado cancelará el **1.00 %** del Salario Básico Unificado vigente, por cada m² de la edificación a construir, para lo cual se considerará el área total bruta.

Art. 169. Tasas de permisos de construcciones menores.- Para los permisos de trabajos varios, el administrado cancelará:

- a) **0.25** dólares por cada metro de construcción de cerramientos.
- b) **20.00** dólares como valor global por mantenimiento de obras en general.
- c) **10.00** dólares como valor global por demolición de obras existentes.
- d) **20.00** dólares como valor global por movimiento de tierras.
- e) **0.50** dólares por cada m² de modificación, ampliación o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones sea hasta 40 m².
- f) **0.20** dólares por cada m² de pavimentación de patios.
- g) **0.30** dólares por cada m² de cambio de cubiertas deterioradas por similares.

- h) **0.50** dólares por cada m² de cambio de cubiertas livianas por losas hasta 40 m².
- i) **0.50** dólares por cada m² de construcción de cubierta liviana nueva.
- j) **1.00** dólar por cada m² de construcción de construcción nueva o losa nueva hasta 40 m².
- k) **5.00** dólares como valor global por construcción de cada una de las siguientes actividades: lavanderías, pozos sépticos, cisternas, y obras complementarias excepto las piscinas que cancelarán 1.00 dólar por cada m² de construcción.

SECCIÓN V

CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y CERTIFICADO DE HABITABILIDAD

Art. 170. Control de las construcciones mayores.- Mientras duren las construcciones mayores, el GAD Municipal deberá ejercer el debido control hasta emitir el respectivo certificado de habitabilidad de la edificación. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD Municipal deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

El permiso de Construcción habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Art. 171. Notificación del inicio de obra.- El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipal, la fecha de inicio de obra. El GAD Municipal enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo a previa coordinación con el responsable de la obra.

Art. 172. Informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el o la Comisario/a de Construcciones realizará los controles que serán evidenciados en informes con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Art. 173. Incumplimiento de la normativa.- En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal tomará las siguientes acciones:

- a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
- b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal.

Art. 174. Informe de finalización de obra.- Al culminar la ejecución del proyecto, el propietario de la obra remitirá un oficio de finalización de obra dirigido al GAD Municipal; con base a esta petición, el GAD Municipal notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Art. 175. Inspección final de la obra.- El GAD Municipal, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparadas con la obra ejecutada, para lo cual se realizará el informe técnico respectivo.

Art. 176. Certificado de habitabilidad.- Es la autorización municipal que presta los siguientes beneficios:

- a) Habilita el uso de una edificación que ha culminado su proceso de construcción.
- b) Documento habilitante para la devolución del fondo de garantía en obras mayores.
- c) Documentación habilitante para el permiso de construcción cuando se desarrolle por etapas.
- d) Documento habilitante para la actualización inmediata del catastro.

Toda obra nueva que haya obtenido el respectivo permiso de construcción incluida las autorizaciones de intervenciones constructivas menores en casos de edificaciones, y que haya culminado su etapa de construcción, deberá solicitar este documento, en un plazo máximo de 3 meses.

Para que una edificación sea calificada en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos, sin embargo para la concesión de ésta autorización, la obra deberá estar culminada de tal forma que se pueda habitar, es decir, se deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en funcionamiento.
- b) Cocina y baños en funcionamiento.
- c) Seguridad, es decir estar colocadas puertas principales y ventanas.
- d) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- e) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

De no cumplirse estas condiciones, no se podrá emitir el certificado.

Una vez generado el Certificado de Habitabilidad, La Dirección de Planificación Direccional a la Jefatura Avalúos y Catastro una copia del certificado para su respectiva actualización.

Art. 177. Requisitos y procedimientos para el certificado de habitabilidad.- Para la obtención del certificado de habitabilidad, el administrado ingresará por recepción la siguiente documentación:

- a) Solicitud a través de un oficio dirigido a la máxima autoridad.
- b) Copia del permiso de construcción vigente.
- c) Pago por la tasa de inspección.
- d) Certificado bancario o copia legible de la libreta de ahorros, en caso de no poseer cuenta el solicitante adjuntará la información de la persona a la cual autoriza su depósito de ser el caso.

La emisión del certificado de habitabilidad, por parte del / la Comisario/a de Construcciones será posterior al informe final de la obra, en el término de 5 días.

De ser favorable la habitabilidad y de haber sido culminada la obra, este documento será remitido al solicitante y a la Jefatura de Avalúos y Catastro para la respectiva actualización predial.

En el caso de construcciones culminadas que se encuentren en uso o habitando, y de no haber hecho la petición, la Municipalidad lo podrá hacer de oficio y se aplicará la sanción correspondiente. La Dirección de Planificación emitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros los planos en formato dwg.

La obra deberá estar culminada como lo determina la presente ordenanza, de no ser así se informará al solicitante la negativa del certificado de habitabilidad.

Art. 178. Fondo de garantía.- Este fondo será la garantía que el administrado ofrezca al GAD Municipal de que la obra se desarrollará conforme fue aprobada y que no existirán daños a terceros o bienes públicos, caso contrario este recurso se hará efectivo a las arcas municipales.

Para efectos de la devolución del fondo de garantía o ejecución del mismo, el técnico encargado del trámite, en su informe técnico determinará como mínimo además de la consistencia de la obra, si existen daños a terceros o a bienes públicos, concluyendo en su parte pertinente que la obra se ha culminado y posterior a esto se procederá bajo los siguientes términos:

- a) De no existir observaciones o que las modificaciones a criterio técnico no afecten al diseño original en su parte estructural; funcional; normas técnicas y de regulación municipal; y no afecten a terceros, se emitirá el informe técnico favorable para la **devolución de la garantía**, y se remitirá a la Dirección Financiera conjuntamente con el certificado de habitabilidad y la copia de la libreta o documento de la entidad financiera donde el solicitante desea que se depositen los recursos económicos.
- b) De existir observaciones o que las modificaciones a criterio técnico afecten al diseño original en su parte estructural; normas técnicas y de regulación municipal; y afecten a terceros, se emitirá el informe técnico no favorable para la **no devolución de la garantía**, y se remitirá a la Dirección Financiera conjuntamente con el certificado de habitabilidad para que se proceda con la ejecución del fondo de garantía a favor del GAD Municipal reservándose el derecho a las multas respectivas de ser necesario, adjuntando los informes pertinentes para que la unidad competente de las sanciones actúe en base a sus competencias.

SECCIÓN VI

AUTORIZACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS

Art. 179. Permiso de obra civil en espacio público.-Toda persona natural o jurídica, pública o privada, deberá solicitar los permisos respectivos en caso de requerir hacer algún tipo de obra civil en el espacio público, en caso de ser favorable dicho permiso, el solicitante adjuntará el presupuesto referencial de lo que se construirá, especificaciones técnicas, información gráfica y una acta de compromiso firmada en conjunto con el Procurador Síndico Municipal, donde se establezca el compromiso de dejar como estaba el espacio a intervenir y en caso de causar daños y molestias será el solicitante quien asuma con los correctivos y sanciones correspondientes.

Art. 180. Tasa por permiso de obra civil en espacio público.- Se cancelará el 0.05% del monto referencial de la obra.

Art. 181. Garantías para obra civil en espacio público.- Para efectos de otorgar el permiso de construcción en espacio público, el solicitante depositará una garantía del 2% del monto referencial de la obra, la misma que se devolverá al final o se hará efectiva de acuerdo a lo que determine el acta o informe de conformidad.

Art. 182. Conformidad para obra civil en espacio público.- Cuando se hallan culminado los trabajos, el solicitante informará directamente y de manera verbal al Director de Planificación, quien dispondrá al Comisario de Construcciones para que se levante el acta de conformidad, la misma que describirá si se ha cumplido o no con los compromisos realizados, en caso de no existir la información del solicitante, el Director de Planificación a través del Comisario de Construcciones lo podrán hacer de oficio y de ser necesario sancionar a quien corresponda.

Art. 183. Permiso para uso de vía pública incluida las aceras.- Cuando el administrado requiera colocar materiales de construcción, ubicar maquinarias pesadas o equipos utilizados para la actividad de la construcción en el espacio público como aceras o calzadas frente a su propiedad, el GAD Municipal otorgará un permiso de vía pública para uso de materiales, equipos y maquinarias de construcción, siempre y cuando no obstruya el paso peatonal; se ocupe hasta el 50% del paso vehicular en la calzada; se brinde la protección necesaria al paso del peatón, y el plazo máximo será por 15 días, culminado dicho plazo o fracción, el propietario deberá limpiar y dejar en buenas condiciones las áreas ocupadas y si el propietario no lo ha hecho, la municipalidad procederá a realizar esa labor, por cuya ejecución se cobrará al propietario de la obra en base al valor que establezca la Dirección de Obras Públicas o Gestión Ambiental, el cual responderá al costo de la mano de obra y materiales utilizados en dicha limpieza, sin perjuicio de la multa que impondrá el/la Comisario/a de Construcciones por el incumplimiento de esta disposición.

Art. 184. Prohibiciones y condiciones del uso del espacio público.- Se prohíbe la mezcla artesanal de hormigón en las áreas regeneradas y espacios públicos, y se utilizará en su lugar materiales aislantes o de protección. Igualmente se deberán ubicar rótulos, cintas de prevención o avisos de la existencia y la ubicación de materiales de construcción en la vía pública, caso contrario se impondrá la multa correspondiente.

La Dirección de Planificación determinará el área a ocuparse, bajo ninguna circunstancia el solicitante ocupará el 100% de la vía correspondiente a su frente principal, siempre se deberá considerar un espacio para la circulación tanto peatonal como vehicular dando protección al peatón.

En caso de suspenderse la obra, el propietario de inmediato procederá a despejar el área ocupada de la vía, caso contrario la Dirección de Obras públicas lo hará sin perjuicio alguno.

En caso de requerir más tiempo para la ubicación del material en la vía pública, el propietario de la obra solicitará la ampliación de plazo bajo los mismos requisitos, términos y condiciones del permiso inicial.

Art. 185. Tasa por permiso de uso de vía pública.- La autorización del uso de la vía pública para la colocación de materiales, equipos, maquinarias o desarrollo de actividades relacionados a la construcción, la otorgará la Dirección de Planificación, para lo cual bastará con el Permiso de construcción y el pago correspondiente a **\$10.00** dólares por los 15 días o fracción.

CAPÍTULO V INFRACCIONES

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Art. 186. Ente controlador.- La Dirección de Planificación será responsable del control de construcciones y de la aplicación legal para la habilitación del suelo; tendrá la competencia conforme al Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, y la ordenanza respectiva sancionatoria.

Art. 187. Acción preventiva.- Previo al inicio del proceso sancionatorio, el responsable del control de las construcciones o Comisario/a de Construcciones, citará al presunto infractor a manera de un primer llamado de atención o aviso para que cumpla con los debidos trámites y los respectivos permisos de construcción, de hacer caso omiso o no cumplir con el permiso correspondiente se dará por iniciado el proceso sancionatorio.

Art. 188. Proceso Administrativo Sancionador.- El proceso administrativo sancionador se lo aplicará de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y demás normas en materia.

SECCIÓN II

TIPO SANCIONES

Art. 189. Penas aplicables.- Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, se considerará: Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa y que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:

- a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados.
- b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia. Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características.
- c) Derrocamiento de la obra, desmontaje en general, el retiro a costa del infractor del objeto materia de la infracción administrativa.
- d) Clausura temporal o definitiva de la obra.
- e) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas.
- f) Decomiso de los bienes (herramientas) materia de la infracción administrativa.

- g) Suspensión provisional o definitiva de la obra, materia de la infracción.
- h) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción.
- i) Reparación del daño causado a costa del infractor.
- j) Ejecución del monto total de garantía otorgado a favor del Municipio y,
- k) Cualquier otra medida administrativa contemplada en el derecho público ecuatoriano.

Art. 190. Categorización de infracciones. - Para el debido juzgamiento se categorizarán las infracciones como: infracción leve, infracción grave e infracción muy grave.

Las infracciones leves.- Serán consideradas como infracciones leves y sancionadas de la siguiente manera:

- a) Quienes construyan obras menores sin la debida autorización municipal, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al **20%** de un salario básico unificado vigente.
- b) Quienes construyan obras sean estas menores o mayores con autorización municipal pero que excedan lo estipulado en los permisos administrativos, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al **50 %** de un salario básico unificado vigente, sin perjuicio de la obligación de regularizar el proyecto.
- c) Los que obstaculicen las inspecciones y control Municipal, serán sancionados con una multa equivalente al **25 %** de un salario básico unificado vigente.
- d) Quien no ubique el rótulo de información en la obra será sancionado con una multa equivalente al **10 %** de un salario básico unificado vigente.
- e) Quienes realicen las descargas de aguas lluvias sin hacer uso de la respectiva canalización horizontal y vertical que conste representada en el proyecto, serán sancionados con una multa equivalente al **25%** del salario básico unificado vigente, sin perjuicio de realizar los correctivos correspondientes.
- f) Quienes hagan uso del espacio público con materiales de construcción sin el debido permiso, serán sancionados con una multa equivalente del **25%** del salario básico unificado vigente, sin perjuicio de tramitar los permisos correspondientes.
- g) Quienes hagan uso de una obra que no cuente con el debido permiso de habitabilidad, serán sancionados con una multa equivalente del **50%** del salario básico unificado vigente.

- h) Quienes tengan lotes, en suelo urbano, sin su debido cerramiento sea este provisional o definitivo, serán sancionados con una multa equivalente del **10%** del salario básico unificado vigente.
- i) Quienes construyan obras sin los debidos equipos EPP, serán sancionados con una multa equivalente al **20%** del salario básico unificado vigente.

Las infracciones graves.- Serán consideradas como infracciones graves y sancionadas de la siguiente manera:

- a) Quienes construyan obras consideradas mayores sin la debida autorización municipal, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente al **100 %** de un salario básico unificado vigente.
- b) Quienes causen daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, áreas regeneradas o a terceros, serán sancionados con multa del **100 %** del salario básico unificado y de ser el caso se hará la retención del fondo de garantía; además estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables contados a partir de la notificación.
- c) Quienes construyan obras consideradas mayores contando con el permiso de construcción, pero que no cumplan con lo estipulado en el mismo, siempre y cuando no se haya infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con la ejecución del **100%** de la garantía depositada al GAD Municipal, sin perjuicio de realizar los correctivos correspondientes.
- d) Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen usos no permitidos o incompatibles de uso del suelo, serán sancionados con una multa equivalente al **100%** del salario básico unificado vigente, sin perjuicio de que el Director de Planificación notifique a la entidad correspondiente para la respectiva clausura del local.
- e) Quienes incumplan con la arborización de las franjas de protección en las cuencas hídricas, serán sancionados con una multa equivalente al **100%** del salario básico unificado vigente.

Art. 191. Las infracciones muy graves.- Serán consideradas como infracciones muy graves y sancionadas de la siguiente manera:

- a) Quienes construyan obras consideradas menores sin la debida autorización municipal, y que hayan infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia, serán sancionados con una multa equivalente a **5** salarios básicos unificados vigentes y la inmediata suspensión o clausura de la obra de ser necesario, sin perjuicio de que el Director de Planificación ordene los correctivos necesarios dentro de un plazo que no exceda los sesenta días.
- b) Quienes construyan, obras consideradas mayores sin contar con el permiso de construcción, infringido el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Concordia,

serán sancionados con una multa equivalente a **10** salarios básicos unificados vigentes y la inmediata suspensión o clausura de la obra de ser necesario, sin perjuicio de que el Director de Planificación ordene los correctivos necesarios dentro de un plazo que no exceda los sesenta días.

- c) Quienes urbanicen, venda lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con la debida aprobación por parte del Municipio de conformidad lo establece la presente ordenanza, serán sancionados con una multa de **50** salarios básicos unificados vigentes, sin perjuicio de que el caso sea remitido a la entidad judicial correspondiente y pueda ser considerada como delito de estafa, tipificado en el Código Orgánico Integral Penal.
- d) Quienes no ejecuten las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, en el plazo aprobado, serán sancionados con **10** salarios básicos unificados vigentes y la ejecución de la garantía del proyecto.
- e) Quienes construyan en zonas consideradas de riesgo, serán sancionados con una multa de **10** salarios básicos unificados vigentes y la inmediata suspensión o clausura de la obra de ser necesario, sin perjuicio de que el Director de Planificación remita el informe correspondiente al Concejo Municipal para su demolición.

Art. 192. Demolición de obras.- El Concejo Municipal está facultado a ordenar demoliciones de edificaciones que se constituyan en un peligro inminente para la salud e integridad física de los transeúntes o moradores, previo informe de la Dirección de Planificación, Obras Públicas o Ambiente. Para tomar la medida de demolición, previamente se la hará conocer por escrito al propietario del inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo por su cuenta. Caso contrario, de no realizar la demolición, ésta la efectuará la municipalidad y el costo de la misma lo pagará el propietario sin derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Concordia coordinará conjuntamente con la Jefatura de Participación Ciudadana el Consejo de Planificación Cantonal los procedimientos para la ejecución, armonización del PDOT cantonal con los PDOT de los otros niveles de gobierno, a través de los mecanismos de participación establecidas en la Constitución, la Ley y la normativa de Participación del GAD Municipal; administrará el Banco de Proyectos del PDOT y realizará el registro de nuevos proyectos generados por las Direcciones y Unidades pertinentes en el periodo 2023-2027.

SEGUNDA.- La gestión de financiamiento ante los organismos nacionales y de la cooperación internacional se realizará de acuerdo con la prioridades de los programas y proyectos establecidos en el PDOT Cantonal y los aprobados como prioritarios por la autoridad ejecutiva o instancia pertinente.

TERCERA.- Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar la autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el

requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte de la unidad administrativa otorgante, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del contribuyente.

CUARTA.- Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, simplificar, mediante la correspondiente resolución administrativa y en el ejercicio de sus potestades, los procedimientos previstos en esta ordenanza; así como, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para la construcción, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión.

QUINTA.- Las aprobaciones o permisos de construcción que se otorguen a partir de la expedición de la presente ordenanza, observarán y harán respetar las regulaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Concordia a las obras civiles propuestas en terrenos vacíos o construcciones nuevas, más no a las que ya están construidas o consideradas como preexistentes, para éstos casos y de ser posible se hará cumplir como mínimo con el coeficiente de ocupación del suelo.

SEXTA.- Los equipamientos locales o actividades con usos distintos o no compatibles con los establecidos en el Plan de uso y gestión del suelo serán considerados como USO COMPLEMENTARIO, pudiéndose mantener en ese mismo lugar, siempre y cuando no se demuestre mediante un informe técnico debidamente argumentado de que dicha actividad no puede seguir funcionando en ese lugar.

SÉPTIMA.- Se prohíbe la actualización de la información catastral de nuevas construcciones, sin que se haya emitido el certificado de habitabilidad. Los servidores públicos que incumplan con esta disposición serán sancionados de acuerdo a la normativa interna de la Municipalidad, y el Jefe de Avalúos y Catastro tendrá la obligación de dar de baja dicha actualización predial para que se cumpla el proceso respectivo.

OCTAVA.- Cuando un predio se encuentre afectado por el perímetro urbano o el límite cantonal y este pretenda fraccionarse y no cumpla con la superficie del lote mínimo, tanto en el área urbana como rural, se lo aprobará como una división de hecho.

NOVENA.- Son parte integrante de esta ordenanza los siguientes:

- a) Anexo 1, Resumen ejecutivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- b) Anexo 2, Libro Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Anexo 3, Mapas del componente estructurante y urbanístico.
- d) Anexo 4, Tablas de anexos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- La Dirección de Planificación del GAD Municipal coordinará el proceso de ajuste al Plan Operativo Anual para incorporar los programas y proyectos establecidos

en el PDOT y recomendará las reformas presupuestarias que se requieran para la ejecución de los programas y proyectos y el cumplimiento de las metas establecidas.

SEGUNDA.- Se dispone a las Direcciones de Planificación, Participación Ciudadana y Jefatura de Comunicación Social realicen la respectiva difusión sobre la aprobación de esta Ordenanza tanto en medios de radio difusión, televisión y escritos como también en campañas informativas a la ciudadanía, según lo determina el inciso segundo del artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

TERCERA.- Los centros de tolerancia, que actualmente funcionan y están localizados al interior de los perímetros urbanos de la cabecera cantonal y parroquias rurales, deben relocarse fuera de estos, en un plazo de dos años contados a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial. Para efectos del cumplimiento Secretaría General notificará a los propietarios de los centros de tolerancia sobre esta disposición.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Esta Ordenanza entrara en vigencia a partir de su expedición y sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza N° GADMLC-CM-2021-224 Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo; y demás ordenanzas que se contrapongan a lo establecido en la presente ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Concordia, a los 27 días del mes de marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS**



Firmado electrónicamente por:
**VERONICA LILIANA
QUIROZ LOOR**

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras
ALCALDESA DEL CANTÓN

Ab. Verónica Liliana Quiroz Loor Msc.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal La Concordia, **CERTIFICA QUE: LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PDOT - Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – PUGS - DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión ordinaria realizada el 13 de febrero de dos mil veinticinco y en segundo debate en Sesión ordinaria realizada el 27 de marzo de dos mil veinticinco. - **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LLOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.

SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PDOT - Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO – PUGS - DEL CANTÓN LA CONCORDIA**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

La Concordia, 03 de abril de 2025.



Firmado electrónicamente por:
SANDRA ELIZABETH
OCAMPO HERAS

Tlga. Sup. Sandra Elizabeth Ocampo Heras

ALCALDESA DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN.- La infrascrita Secretaria General del GAD Municipal de La Concordia **CERTIFICA QUE:** La Tecnóloga Superior Sandra Elizabeth Ocampo Heras, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Concordia, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
VERONICA LILIANA
QUIROZ LLOOR

Ab. Verónica Liliana Quiroz Llor Msc.

SECRETARIA GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
"ISIDRO AYORA"**

Registro Oficial N°567, Mayo 2 del 2002
Ley de creación del cantón N°134, Reg. Of. N° 1002 Agosto 2 de 1996
Provincia del Guayas – Ecuador

CONCEJO MUNICIPAL**ORDENANZA QUE REGULA LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES,
MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES, CUYA
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN CORRESPONDE AL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO
AYORA****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución ecuatoriana establece como su modelo de Estado el democrático, de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme su Art. 1.

Los gobiernos cantonales descentralizados somos autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

De igual forma, los numerales 13, 15 y 26 del Art. 66 de la CRE reconocen y garantizan a las personas derechos vinculados con el desarrollo personal, colectivo, de actividades económicas, conforme principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental, así como, en las condiciones previstas en el Art. 321 *ibídem*, a los derechos de propiedad, conforme la proyección social y las políticas públicas relacionadas con la prestación de los servicios públicos.

En este marco normativo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), poseen la facultad de regular mediante ordenanzas los temas que afectan directamente al desarrollo local y la gestión territorial, esto les permite responder de manera inmediata y efectiva a las necesidades de la población en sus respectivas jurisdicciones.

La reciente crisis energética que atraviesa el país, derivada de factores estructurales y climáticos, ha generado una afectación significativa en la vida económica y social de la ciudadanía. Entre las causas de esta crisis se identifican la falta de inversión oportuna en infraestructura energética, la dependencia de fuentes limitadas de generación eléctrica y el impacto de fenómenos climáticos adversos que han reducido la capacidad operativa de los principales sistemas de generación.

Además, la creciente demanda energética, ha exacerbado el desequilibrio entre oferta y consumo, afectando especialmente a sectores productivos y hogares de menores ingresos.

En respuesta a esta situación, la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador ofrece un marco normativo que permite a los GAD implementar medidas específicas para aliviar el impacto económico de esta crisis. Esto incluye incentivos para las personas y empresas más afectadas, así como el fomento del emprendimiento y la inserción laboral como estrategias para la recuperación económica. Los mecanismos planteados buscan garantizar la sostenibilidad de las economías locales y la estabilidad social en un contexto adverso.

Con base en estas consideraciones, la presente ordenanza se justifica por la necesidad de actuar con urgencia y eficiencia ante los efectos de la crisis energética. Tiene como establecer medidas de alivio financiero dirigidas a mitigar el impacto de esta situación en las personas naturales y jurídicas de la jurisdicción, asegurando así el acceso a beneficios municipales y fomenta el desarrollo económico local a través de políticas de incentivo a la inversión y generación de empleo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL
DEL CANTÓN ISIDRO AYORA**

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 el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de

protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

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*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*

Que el Art. 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;*

Que el Art. 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;*

Que el art. 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el Art. 270 de la norma fundamental *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 norma fundamental *ibídem* dispone 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 (...)*, y que, *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 (...)*, considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) **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, de conformidad con el Art. 427 *ibídem*, en caso de duda de una norma constitucional, ésta se interpretará en el sentido que más favorezca a la plena vigencia de los derechos y que mejor respete la voluntad del constituyente;

Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, la competencias de planificar, de manera articulada, en el marco de la interculturalidad y el respeto a la diversidad, así como mantener la vialidad urbana, prestar servicios básicos, crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, y regular el tránsito y el transporte terrestre dentro de sus circunscripciones cantonales;

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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *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. 60.d) del COOTAD faculta al Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;
- Que** el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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**, conforme el Art. 186 *ibídem*, los Municipios, mediante ordenanza, pueden crear, modificar, exonerar o suprimir tasas, contribuciones especiales de mejoras generales o específicas;
- Que** el Art. 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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. 491 de la norma *ibídem*, establece los siguientes impuestos para la financiación municipal: (a) El impuesto sobre la propiedad urbana; (b) El impuesto sobre la propiedad rural; (c) El impuesto de alcabalas; (d) El impuesto sobre los vehículos; (e) El impuesto de matrículas y patentes; (f) El impuesto a los espectáculos públicos; (g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; (h) El impuesto al juego; e, (i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales;
- Que** el impuesto al rodaje se encuentra regulado en el Capítulo III, denominado *Impuestos, Sección Séptima* titulada *impuesto a los vehículos* del COOTAD, por lo que el 100% de intereses, multas y recargos, serán aquellos derivados de los tributos por efecto del impuesto a los vehículos;
- Que** el Art. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;
- 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, conforme el Art. 6 de la norma tributaria *ibídem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

Que el Art. 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el Art. 54 *ibídem*, establece que las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma determinen, pudiendo los intereses y las multas, que provienen de las obligaciones tributarias, condonarse por resolución de la máxima autoridad tributaria correspondiente en la cuantía y cumplidos los requisitos normados;

Que el Art. 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que el Art. 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador fue discutida y aprobada por la Asamblea Nacional y sancionada por el Presidente de la República, de conformidad con el artículo 137 de la Constitución de la República del Ecuador, siendo publicada en el Registro Oficial Suplemento N.º 699 el 9 de diciembre de 2024, con el propósito de implementar de medidas de alivio financiero, fomentar el desarrollo económico y social, y garantizar el bienestar de los ciudadanos frente a situaciones económicas adversas.

Que la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones del Ecuador, publicada en el Registro Oficial V Suplemento 699, del 09 de diciembre de 2024, establece: *Se remitirá el cien por ciento (100%) de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación corresponda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, así como sus empresas amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, agencias instituciones y entidades adscritas, inclusive respecto del impuesto al rodaje siempre que los*

contribuyentes realicen el pago total o parcial de dichas obligaciones hasta el 30 de junio de 2025.

Si antes de la entrada en vigencia de esta Ley el contribuyente realizó pagos que sumados equivalgan al capital de la obligación, quedarán remitidos los intereses multas y recargos, restantes El beneficio de la remisión del impuesto al rodaje, será extensivo inclusive para los equipos camioneros y de maquinaria pesada utilizados para la construcción de ingeniería civil, minas y forestal;

Que, el Código Civil en el artículo 1583, numeral 5, señala que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones;

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;

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

**ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y
RECARGOS, DERIVADOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ISIDRO AYORA**

**CAPÍTULO I
DE LAS GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas y recargos derivados de tributos, cuya administración y recaudación corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

Art. 2.- Ámbito.- Esta ordenanza se aplicará a todos los sujetos pasivos de los tributos municipales en la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora.

Art. 3.- Sujeto activo.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora y sus entidades adscritas, cuya remisión llevará a efecto, a través de los órganos competentes del gobierno municipal, conforme disposiciones y reglas previstas en la de la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones del Ecuador, publicada en el Registro Oficial V Suplemento 699, del 09 de diciembre de 2024.

Art. 4.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos todos los contribuyentes que tengan su domicilio en el Cantón Isidro Ayora y que realicen la matriculación vehicular en la administración del cantón.

Art. 5.- Tributo.- Es la prestación pecuniaria exigida por el Estado, a través de entes nacionales o descentralizados, como consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley y en la Ordenanza respectiva, con el objetivo de satisfacer necesidades públicas, y, además de ser medio para recaudar ingresos públicos, el tributo sirve como instrumento de política económica, estímulo de inversión, reinversión y ahorro, destinados para el desarrollo territorial, atendiendo a la estabilidad y el progreso social. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales.

Art. 6.- Principios.- Los principios generales que orientan esta ordenanza son: protección, prevención, coordinación, participación ciudadana, solidaridad, coordinación, corresponsabilidad, complementariedad, subsidiariedad, sustentabilidad del desarrollo.

CAPÍTULO II

DE LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE LOS TRIBUTOS

Art. 7.- Competencia.- La expedición de la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador* otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la facultad de conceder la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas, recargos, costas y demás accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación sean de su competencia.

Art. 8.- Remisión.- Las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador*, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen, y conforme la presente ordenanza.

Art. 9.- Remisión de intereses de mora, multas y recargos causados.- Se condonan a todos los sujetos pasivos de la jurisdicción cantonal, la remisión del 100% de intereses, multas y recargos, derivados de los tributos, inclusive, de conformidad a las condiciones que a continuación se detallan.

Art. 10.- De la totalidad del pago de la obligación u obligaciones tributarias vencidas.- Los contribuyentes que paguen la totalidad de la obligación u obligaciones tributarias vencidas a la fecha de entrada en vigencia de la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador* esto es el 9 de diciembre de 2024, o aquellos contribuyentes que hayan sido notificados con una comunicación de diferencias o actas borrador hasta la fecha de entrada en vigencia de la indicada ley, gozarán de la remisión del cien por ciento (100%) de intereses, multas y

recargos derivados de los tributos, cuya administración y recaudación le corresponde al Gobierno Municipal.

Art. 11.- Pago de la obligación.- Los contribuyentes deberán realizar el pago en un plazo máximo de 150 días contados a partir de la publicación de la ley, 30 de junio de 2025.

Art. 12.- Pagos previos.- Si el contribuyente hubiese realizado pagos previos a la entrada en vigencia de la presente ley (09 de diciembre de 2024), se aplicarán las siguientes reglas:

- 1) Cuando los pagos previos alcanzaren a cubrir la totalidad del saldo del capital de las obligaciones, quedarán remitidas; y,
- 2) Cuando los pagos previos no alcanzaren a cubrir la totalidad del saldo del capital de las obligaciones, el contribuyente podrá cancelar la diferencia total con remisión, dentro del plazo establecido en la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador*, y en esta ordenanza, esto es hasta el 30 de junio de 2025.

Art. 13.- Procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional, arbitral o de la facultad de transigir.- Los contribuyentes, que tengan procesos pendientes en sede administrativa, judicial, constitucional, arbitral nacional y/o internacional o de la facultad de transigir, deberán presentar los desistimientos correspondientes, de lo contrario, al momento de la emisión de la resolución, sentencia o acuerdo, según corresponda, los pagos que se hubiesen efectuado serán imputados de conformidad con el Art. 47 del Código Tributario. De la misma manera, el Gobierno Municipal deberá desistir de los recursos que hubiere presentado, cuando verifique el pago de la totalidad del capital.

Art. 14.- Imposibilidad de presentar o iniciar acciones o recursos, ordinarios o extraordinarios en sede administrativa, judicial, constitucional o en arbitrajes nacionales o extranjeros.- Los contribuyentes no podrán presentar acciones o recursos, ordinarios o extraordinarios, en sede administrativa, judicial, constitucional o en arbitrajes nacionales o extranjeros, en contra de los actos o decisiones relacionados a las obligaciones tributarias abordadas por el objeto de la remisión de la presente ordenanza. Cualquier incumplimiento de esta disposición, dejará sin efecto la remisión concedida. Ningún valor pagado será susceptible de devolución.

Art. 15.- Efectos Jurídicos del pago en Aplicación de la Remisión.- El pago realizado por los sujetos pasivos, en aplicación de la remisión prevista en esta ordenanza, extingue las obligaciones adeudadas. Los sujetos pasivos no podrán alegar posteriormente pago indebido sobre dichas obligaciones, ni iniciar acciones o recursos en procesos administrativos, judiciales o arbitrajes nacionales o extranjeros.

Art. 16.- Declaración de obligaciones durante el período de remisión.- Los/las administrados/as, que no hubieren declarado sus obligaciones tributarias, en los tributos que la ley o la ordenanza respectiva exija que la declaración sea realizada por los sujetos pasivos, podrán acogerse a la presente remisión, siempre que efectúen las respectivas declaraciones y cumplan con las condiciones previstas en la presente ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Dirección Financiera, a través de la Tesorería municipal, en coordinación con la Jefatura de Sistemas Informáticos y las áreas administrativas correspondientes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se encargará de la aplicación, ejecución e implementación de la presente ordenanza, para lo cual considerará los plazos establecidos en esta norma y en la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador*.

SEGUNDA.- En todo lo no establecido en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico Tributario, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la *Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador*.

TERCERA.- Vigencia de la Ordenanza.- La presente ordenanza se mantendrá vigente hasta el 30 de junio de 2025, período durante el cual se remitirá el cien por ciento (100%) de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de los tributos cuya administración y recaudación corresponden a los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

CUARTA.- Difusión masiva de la Ordenanza.- La Jefatura de Gestión de Comunicación Institucional se encargará de la promoción y difusión, a través de los diferentes medios de comunicación colectiva, redes sociales, organización de talleres, o cualquier otra forma de socialización, del contenido y beneficios que la presente Ordenanza brinda a las/los ciudadanos/as.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución, y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- La presente ordenanza empezará a regir a partir de su promulgación, conforme lo dispone el Art. 324 del COOTAD.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTICINCO.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FELIPE VARGAS
MATAMOROS**

Sr. Luis Vargas Matamoros
ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA



Firmado electrónicamente por:
**TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ**

Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA**

La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora. - **CERTIFICO: que la “ORDENANZA QUE REGULA LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA”**, fue discutida, analizada y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Isidro Ayora, en sesiones ordinarias de fechas 20 y 27 de marzo del año 2025, en primer y segundo debate respectivamente.

Isidro Ayora, 28 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ**

Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA**

De conformidad a las disposiciones en el artículo 322 numeral cuatro del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la **“ORDENANZA QUE REGULA LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN**

**CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA”**

Isidro Ayora, 31 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS FELIPE VARGAS
MATAMOROS**

**Sr. Luis Vargas Matamoros
ALCALDE GAD MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA**

Certifico que el señor Luis Felipe Vargas Matamoros, alcalde del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA, sancionó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DERIVADOS DE TRIBUTOS MUNICIPALES, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ISIDRO AYORA”**

Isidro Ayora, 31 de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**TANIA THALIA
TUMBACO ORTIZ**

**Abg. Tania Thalía Tumbaco Ortiz
SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ISIDRO AYORA**



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

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.