

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCM-2025-006 Cantón Coronel Marcelino Maridueña: Que regula el procedimiento para la autorización por parte del Concejo Municipal para la disolución de la Mancomunidad para la Gestión Descentralizada de la Competencia de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Naranjito y Crnel. Marcelino Maridueña (Mancomunidad Centro Sur Guayas)	2
- Cantón Gonzanamá: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027	13
- Cantón Gualaquiza: Para la aprobación, planificación, desarrollo y gestión de los procesos de subdivisión de suelo y propiedad horizontal	42



Ordenanza No.: GADMCM-2025-006

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el sector público comprende, entre otras, las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; y, las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

Que, el artículo 226, ibidem, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, teniendo el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 238, ibidem, prevé 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;

Que, de conformidad con el artículo 240, ibidem, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 243, ibidem, estipula que dos o más regiones, provincias, cantones o parroquias contiguas podrán agruparse y formar mancomunidades, con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer sus procesos de integración. Su creación, estructura y administración serán reguladas por la ley;

Que, el numeral 6 del artículo 264, ibidem, determina que los gobiernos municipales tendrán competencia exclusiva para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal;

Que, el artículo 425, ibidem, señala que la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el literal f) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán competencia exclusiva para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;

Que, el artículo 57, ibidem, estipula que son atribuciones del concejo municipal, entre otras, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley;

Que, el artículo 285, ibidem, determina que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, distritales, cantonales o parroquiales rurales y los de las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias podrán formar mancomunidades entre sí, con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer sus procesos de integración, en los términos establecidos en la Constitución y de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en el COOTAD;

Que, el artículo 288, ibidem, considera que la reforma al convenio de una mancomunidad deberá realizarse cumpliendo el mismo procedimiento y requisitos que los exigidos para su conformación, requiriendo la resolución de cada uno de los órganos legislativos, debiéndose establecer una adenda al convenio de creación;

Que, el artículo 292, ibidem, señala que cuando un gobierno autónomo descentralizado decida separarse de una mancomunidad o consorcio, o de una empresa en mancomunidad o consorcio, deberá previamente, asumir los compromisos económicos que le correspondan derivados de la gestión compartida y en ningún caso afectará al objeto de la mancomunidad o consorcio;

Que, el artículo 420, ibidem, establece que, si dos o más gobiernos autónomos descentralizados concurren a realizar de común acuerdo, y a expensas de sus haciendas, una obra, ésta se considerará bien mancomunado y su conservación y reparación se hará a expensas comunes. En caso de disolución de la mancomunidad se actuará conforme lo establezca el respectivo convenio;

Que, el 28 de septiembre de 2015 se celebró el Convenio de Mancomunidad para la Gestión Descentralizada de la Competencia de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Naranjito, Marcelino Maridueña y San Jacinto de Yaguachi, cuya publicación oficial se realizó en el Suplemento del Registro Oficial No. 708, de fecha 9 de marzo de 2016;

Que, la suscripción de dicho convenio fue posible gracias a la voluntad expresa de los concejos municipales de los cantones que conformaron la Mancomunidad Centro Sur Guayas, quienes mediante resoluciones adoptadas en el ejercicio de sus facultades normativas autorizaron a sus respectivos alcaldes a formalizar dicho acuerdo. En este sentido, el Concejo Municipal del cantón San Jacinto de Yaguachi, mediante Resolución No. 086-A-GADMSJY-2015 de fecha 26 de junio de 2015, autorizó la suscripción del convenio de mancomunidad con los cantones Marcelino Maridueña y Naranjito; el Concejo Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña lo hizo mediante Resolución No. 032-GADMCM de fecha 4 de junio de 2015; y el Concejo Municipal del cantón Naranjito procedió de igual forma mediante Resolución No. 019-2015 de fecha 5 de junio de 2015;

Que, a partir del 17 de enero de 2017, la Mancomunidad Centro Sur Guayas quedó conformada únicamente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones Marcelino Maridueña y Naranjito, en virtud de la Resolución No. 004-MCSG-TRANSITO-2017 emitida por el Directorio de la Mancomunidad, mediante la cual se aprobó la separación del GAD Municipal de San Jacinto de Yaguachi, tras la decisión adoptada por su respectivo concejo municipal;

Que, la Cláusula Octava. - Liquidación de bienes, del referido Convenio de Mancomunidad prevé que en caso de disolución de la Mancomunidad los bienes que formen parte de su patrimonio, entrarán en liquidación; y, si existiesen excedentes éstos serán entregados a las municipalidades integrantes de la misma forma, de manera proporcional.

En el caso de liquidación de los bienes y patrimonio en general de la mancomunidad se deberá observar las normas del Derecho Público aplicables a la liquidación y disolución de las entidades del sector público en general.

En el caso de disolución de la mancomunidad cada gobierno autónomo descentralizado municipal tomará las medidas que correspondan para garantizar la prestación del servicio objeto del presente convenio, en el marco de sus competencias;

Que, el 21 de diciembre de 2015, los Alcaldes suscribieron el *Estatuto de la Mancomunidad para la gestión descentralizada de la competencia de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Naranjito, Coronel Marcelino Maridueña y San Jacinto de Yaguachi de la Provincia del Guayas*;

Que, el artículo 6 del referido Estatuto de la Mancomunidad determina que para la toma de decisiones del Directorio General se requiere del voto favorable de la mayoría de los asistentes a la sesión, salvo los siguientes casos en los que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la mancomunidad: *b) Separación o retiro de GAD de la mancomunidad (sic)...* *e) Disolución de la mancomunidad*;

Que, el artículo 7, ibidem, considera que el Presidente o Presidenta del Directorio General es el principal ejecutivo de la mancomunidad. Será designado por el Directorio General y **durará dos años en sus funciones**. La designación del Presidente o Presidenta **deberá ser de forma rotativa**, de manera que cada uno de los miembros de la mancomunidad ejerza la presidencia;

Que, el 27 de julio de 2018, el Consejo Nacional de Competencias, emitió mediante Resolución 002-CNC-2018, el Reglamento para la conformación y funcionamiento de mancomunidades y consorcios de los gobiernos autónomos descentralizados. Esta resolución fue publicada en el Registro Oficial 322 del 07 de septiembre de 2018;

Que, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 18, ibidem, el **Presidente de la mancomunidad o consorcio cesará en sus funciones, entre otros casos, por terminación del período para el cual fue elegido**;

Que, el artículo 40, ibidem, establece que la disolución es la finalización de la vida jurídica de la mancomunidad o consorcio. Una vez legalizada la disolución se entenderán extintos los derechos y obligaciones asumidos por los gobiernos autónomos descentralizados miembros;

Que, el artículo 41, ibidem, estipula que procederá la disolución de la mancomunidad o consorcio en los siguientes casos:

1. Por vencimiento del plazo de vigencia establecido en el convenio;
2. Por resolución adoptada por la Asamblea General de la mancomunidad o consorcio; y,
3. Las demás causales que determina la ley, el convenio de conformación y el estatuto o reglamento de la mancomunidad o consorcio.

Que, el artículo 42, ibidem, prevé que, para la disolución de la mancomunidad o consorcio, se deberá cumplir el siguiente procedimiento:

1. Resolución de los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados miembros, a través de la cual se aprueba la disolución de la mancomunidad o consorcio. En caso de tratarse de gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, se dictarán dos resoluciones en días distintos;
2. Resolución de la Asamblea General, en la que se aprueba la disolución de la mancomunidad o consorcio y se nombra el perito liquidador, de ser el caso;
3. Publicación en el Registro Oficial de la resolución de la Asamblea General y las resoluciones de los órganos legislativos de los GAD miembros; y,
4. Registro de la disolución de la mancomunidad o consorcio en el Registro Público de Mancomunidades y Consorcios del Consejo Nacional de Competencias.

Que, el artículo 43, ibidem, dispone que, disuelta la mancomunidad o consorcio, ésta deberá liquidarse; el procedimiento se determinará en el reglamento o estatuto que dicte la mancomunidad o consorcio para el efecto;

Que, el artículo 44, ibidem, observa que el liquidador designado por la Asamblea General no tendrá ningún tipo de relación laboral con los gobiernos autónomos descentralizados miembros, y responderá por sí solo por los actos ejecutados en el ejercicio de sus funciones. La Asamblea General determinará sus honorarios. No podrá ser liquidador de una mancomunidad o consorcio, quien no se encuentre en goce de sus derechos civiles;

Que, el 06 de febrero de 2017, en sesión ordinaria, el Directorio de la Mancomunidad Centro Sur Guayas resolvió como cuarto punto, por unanimidad, establecer el porcentaje de participación de los GAD mancomunados en sesenta y dos por ciento (62%) para el cantón Naranjito; y, treinta y ocho por ciento (38%) para el cantón Crnel. Marcelino Maridueña;

Que, el 01 de mayo de 2025, el Concejo Municipal del cantón Naranjito emitió la Resolución 29-GADMCN-2025, mediante la cual aprobó la disolución de la Mancomunidad Centro Sur Guayas; y,

Que, la Constitución de la República del Ecuador impone un Estado constitucional de derechos y justicia, en el que sus Instituciones son las responsables principales por la prestación de los servicios públicos.

En ejercicio de las facultades que le atribuye la Constitución de la República del Ecuador y la ley,

Expide la:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA LA DISOLUCIÓN DE LA MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN DESCENTRALIZADA DE LA COMPETENCIA DE TRÁNSITO, TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE NARANJITO Y CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA (MANCOMUNIDAD CENTRO SUR GUAYAS)

TÍTULO PRIMERO - GENERALES

Art. 1.- Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es regular el procedimiento para la autorización por parte del Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña para la disolución de la Mancomunidad para la gestión descentralizada de la competencia de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Naranjito y Crnel. Marcelino Maridueña (Mancomunidad Centro Sur Guayas), siempre y cuando se hayan cumplido con todos los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Art. 2.- Ámbito. - La presente ordenanza es de cumplimiento obligatorio para:

- a) El Alcalde y los Concejales del cantón Crnel. Marcelino Maridueña; y,
- b) Cualquier otro órgano, funcionario o servidor público municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña involucrado en el proceso de disolución de la mancomunidad.

Art. 3.- Definiciones. - Para los efectos de la presente ordenanza, se entenderá por:

- a) **Mancomunidad Centro Sur Guayas:** La persona jurídica de derecho público constituida por los cantones Naranjito y Crnel. Marcelino Maridueña, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás normas aplicables, para el ejercicio de la competencia de planificación, regulación y control del transporte terrestre, tránsito y seguridad vial;
- b) **Patrimonio mancomunado:** Conjunto de bienes y recursos aportados, adquiridos y administrados conjuntamente para la gestión descentralizada del transporte terrestre, tránsito y seguridad vial.

- c) **Porcentaje de participación de cada GAD mancomunado:** Fracción porcentual fija del patrimonio mancomunado que corresponde a cada cantón miembro, establecida de común acuerdo en sesenta y dos (62%) por ciento para el cantón Naranjito; y, treinta y ocho (38%) para el cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Art. 4.- Representación. - El Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña actuará como representante de los intereses del cantón dentro de la mancomunidad, y en especial en las actuaciones del Directorio. Procederá con celo respecto del destino de la parte proporcional que corresponde al cantón, dentro del proceso de disolución y liquidación. En ningún momento podrá actuar al margen de lo previsto en la presente ordenanza por el Concejo Municipal, dentro del proceso de disolución y liquidación, sea que actúe como Presidente del Directorio o como miembro de este órgano colegiado.

TÍTULO II REQUISITOS PREVIOS A LA AUTORIZACIÓN

Art. 5.- El Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña será el responsable de presentar ante el Concejo Municipal todos los requisitos previos a la autorización que deberá emitirse para la disolución de la mancomunidad, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 42 de la Resolución 002-CNC-2018, emitida por el Consejo Nacional de Competencias, el 27 de julio de 2018.

Art. 6.- Requisitos previos para la aprobación de la disolución. - Previa discusión y resolución respecto de la autorización por parte del Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña para la disolución y liquidación de la Mancomunidad Centro Sur Guayas, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

6.1. Informe financiero. - Deberá presentarse ante el Concejo Municipal el correspondiente informe financiero de la mancomunidad, en el cual deberá establecerse con claridad y precisión, al menos, la siguiente información:

- Balance general de los últimos tres años; y, con corte al trimestre anterior al tratamiento de la autorización para la disolución y liquidación;
- Certificación y saldos mensuales de cuenta corriente de la mancomunidad en el Banco Central y cualquier otra cuenta recaudadora del sector financiero privado, del último año; y, con corte final hasta la fecha de requerimiento de la autorización para la disolución y liquidación. Las certificaciones deberán ser emitidas por las entidades financieras;
- Certificación de las obligaciones pendientes de pago por contratación o adquisición de obras, bienes y/o servicios a la fecha de requerimiento de la autorización para la disolución y liquidación;
- Presupuesto del ejercicio fiscal anterior y actual a la fecha de requerimiento de la autorización para la disolución y liquidación;
- Nómina del personal de funcionarios, servidores públicos y trabajadores contratados por la Mancomunidad Centro Sur Guayas, en la que se establezca el régimen de su contratación, su remuneración mensual unificada, fecha de inicio de funciones. A la nómina se acompañarán los contratos y acciones de personal que afecten a cada servidor o trabajador;

6.2. Informe de valorización del patrimonio. - Deberá presentarse al Concejo Municipal el informe de valorización del patrimonio, elaborado por peritos independientes, autorizados por los GAD miembros de la mancomunidad. Deberá presentarse con precisión y claridad los activos valorizados; los pasivos legalmente adquiridos; y, el patrimonio total.

6.3. Inventario de bienes. - Deberá presentarse al Concejo Municipal el inventario de bienes (muebles e inmuebles) de los últimos tres períodos fiscales previos a la fecha de requerimiento de la autorización para disolución y liquidación, adjuntando los documentos que acreditan su adquisición. Deberá emitirse, además, los reportes de ingresos de los bienes en el sistema de gestión financiera institucional, para precautelar el cumplimiento del Reglamento de Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, emitido por la Contraloría General del Estado (CGE).

6.4. Cumplimiento estricto del convenio y estatuto de mancomunamiento. - Previa discusión y resolución del requerimiento de disolución por parte del Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña deberá cumplirse con lo previsto en el convenio y estatuto de mancomunamiento suscritos por los cantones miembros, en especial, lo previsto en el artículo 7 del estatuto, en relación con el período de funciones del presidente y la rotación para la designación de esta autoridad, en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1 del artículo 18 de la Resolución 002-CNC-2018 emitida por el Consejo Nacional de Competencias el 27 de julio de 2018.

6.5. Definición del mecanismo de pago de los porcentajes de participación de cada cantón en el patrimonio. - Deberá presentarse al Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña cual será el mecanismo de pago de los porcentajes de participación de cada cantón en el patrimonio.

Al respecto, en el caso del cantón requirente de la disolución podrá recurrir a los mecanismos de financiamiento del sistema financiero público o a su propio presupuesto para cancelar al cantón Crnel. Marcelino Maridueña los valores que correspondan a su porcentaje de participación del patrimonio.

En caso de que se establezca una fecha de pago, deberá liquidarse los ingresos que se obtengan producto de la operación y prestación de servicios los cuales deberán incrementar el patrimonio hasta el momento efectivo del pago. No se admitirán compromisos ni obligaciones presupuestarias que reduzcan de cualquier forma el patrimonio.

Art. 7. Acreditación íntegra. - El Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña autorizará la disolución cuando se acredite el valor total de la parte proporcional que corresponde al GAD Municipal.

Sin embargo, es facultad exclusiva del Concejo Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, aprobar el pago diferido, en cuotas, o bajo condición alguna de desembolso futuro. El desembolso se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta institucional designada por el GAD de Crnel. Marcelino Maridueña, con constancia de abono irrevocable.

Para aplicarse lo establecido en el inciso anterior, la máxima autoridad del GAD Municipal deberá poner en conocimiento de este Concejo Municipal, la propuesta de pago. En caso de

ser aprobado, el alcalde suscribirá el respectivo convenio de pago o el instrumento jurídico necesario.

Celebrado el convenio de pago o el instrumento jurídico necesario, el alcalde lo pondrá en conocimiento del concejo municipal, a fin que este órgano discuta la aprobación de la disolución de la mancomunidad.

TÍTULO III PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN

Art. 8.- Procedimiento:

8.1. Solicitud. - Cumplidos los requisitos previstos en el título precedente, el Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña remitirá la documentación íntegra al Concejo Municipal para su tratamiento, análisis, discusión, en un término no mayor a diez (10) días contados desde la consignación de la documentación por parte de la mancomunidad.

8.2. Certificación de acreditación de valores. - La Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña certificará al Concejo Municipal si en la cuenta corriente que la institución mantiene en el Banco Central se encuentran acreditados los valores correspondientes al porcentaje de participación del patrimonio.

8.3. Sesión para primer debate. - El Concejo Municipal se instalará para tratar el estudio de la documentación referida en el numeral 6.1 y 6.2 precedentes, como primer debate.

En este primer debate, el Concejo Municipal designará, una Comisión Especial de tres vocales/concejales para evaluar:

- a) La veracidad de la documentación y el cálculo de los valores por la participación porcentual del patrimonio.
- b) La legitimidad y validez del comprobante de pago.

8.4. Dictamen de la comisión de análisis. - La comisión emitirá su informe técnico jurídico en un término máximo de quince (15) días, recomendando aprobar o rechazar la autorización para la disolución y liquidación. En esta Comisión podrá requerirse la participación de técnicos de las diferentes áreas municipales.

8.5.- Sesión de resolución. - Con base en el informe de la comisión de análisis, el Concejo Municipal convocará a sesión extraordinaria para el segundo debate y votación para la aprobación o rechazo de la disolución y liquidación de la mancomunidad.

La resolución exigirá voto favorable de la mayoría simple de los Concejales asistentes. En caso de rechazo, se dejará sin efecto la solicitud y se archivarán los antecedentes.

TÍTULO IV PROCEDIMIENTO POSTERIOR

Art. 9.- Una vez que el cantón requirente interesado en adquirir los bienes mancomunados haya cancelado de manera líquida y al contado los valores que correspondan al cantón Crnel. Marcelino Maridueña y que el Concejo Municipal haya aprobado la disolución, podrá continuarse con el cumplimiento de requisitos previstos en los artículos 42, 43 y 44 de la Resolución 002-CNC-2018, emitida por el Consejo Nacional de Competencias, el 27 de julio de 2018.

Art. 10.- El conjunto de requisitos, incluida la publicación de las resoluciones de los Concejos Municipales y del Directorio de la Mancomunidad Centro Sur Guayas en el Registro Oficial, deberá ser remitido en su conjunto al Consejo Nacional de Competencias para que se proceda con la inscripción correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - No será válida ninguna autorización por parte del Directorio de la Mancomunidad Centro Sur Guayas que pudiera realizarse sin el quorum decisivo por mayoría absoluta, esto es, dos (2) votos favorables para la aprobación de la disolución de la mancomunidad y designación del perito liquidador, referida en el numeral 2 del artículo 42 de la Resolución 002-CNC-2018, emitida por el Consejo Nacional de Competencias, el 27 de julio de 2018.

SEGUNDA. - No serán válidas las votaciones o resoluciones adoptadas por el Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, dentro de la Mancomunidad Centro Sur Guayas, que sean contrarias a lo previsto en la presente ordenanza.

TERCERA. - A efectos de no causar perjuicio a ninguno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales miembros de la Mancomunidad Centro Sur Guayas, la valoración de bienes (inmuebles y muebles) deberá realizarse con un enfoque de valoración integral, que atienda criterios de valoración contable, financiera y económica, resultando en una *valoración razonable* establecida por el Ministerio de Finanzas y Contraloría General del Estado.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, a los 14 días del mes de julio de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**PEDRO ANTONIO
ORELLANA ORTIZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE
CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA



Firmado electrónicamente por:
**JENNIFER DAYANA
POZO GARCÉS**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – La infrascrita secretaria de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña, CERTIFICA: Que, la **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA LA DISOLUCIÓN DE LA MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN DESCENTRALIZADA DE LA COMPETENCIA DE TRÁNSITO, TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE NARANJITO Y CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA (MANCOMUNIDAD CENTRO SUR GUAYAS)”** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, en primer debate en la sesión extraordinaria celebrada el día jueves 10 de julio de 2025 y en segundo debate en la Sesión extraordinaria celebrada el lunes 14 de julio de 2025.

Crnel. Marcelino Maridueña, 14 de julio de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JENNIFER DAYANA
POZO GARCÉS**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DE CONCEJO. - Una vez que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA LA DISOLUCIÓN DE LA MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN DESCENTRALIZADA DE LA COMPETENCIA DE TRÁNSITO, TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE NARANJITO Y CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA (MANCOMUNIDAD CENTRO SUR GUAYAS)”**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal.

Crnel. Marcelino Maridueña, 14 de julio de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA PARA LA DISOLUCIÓN DE LA MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN DESCENTRALIZADA DE LA COMPETENCIA DE TRÁNSITO, TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE NARANJITO Y CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA (MANCOMUNIDAD CENTRO SUR GUAYAS)**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.** - Crnel. Marcelino Maridueña, 14 de julio de 2025.



Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz
ALCALDE

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Crnel. Marcelino Maridueña, **CERTIFICA QUE:** El Ab. Pedro Antonio Orellana Ortiz, Alcalde del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**

Crnel. Marcelino Maridueña, 14 de julio de 2025.



Ab. Jennifer Dayana Pozo Garcés, Mgtr.
SECRETARIA DE CONCEJO

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GONZANAMÁ

Considerando:

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

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*

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

Que, el Constitución de la República del Ecuador prescribe en el Art. 242 que El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina 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 Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *“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.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

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

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 492 del COOTAD determina que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre

el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria misma que textualmente determina (...) “... Art. 68.- Facultad determinadora.- La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo...”

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código. (...) “...Art. 87.- Concepto.- La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha. Art. 88.- Sistemas de determinación.- La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto...”

Parámetros considerados por el Sistema Nacional de la Administración para la Administración de Tierras (SINAT)

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2026-2027

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende lo siguiente:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

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

El código territorial local está compuesto por diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote unipropiedad

o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA..

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica.

Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal del Cantón Gonzanamá y las cabeceras parroquiales de: Nambacola, Changaimina, Sacapalca y Purunuma por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del Predio
2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados y registrados en la ficha catastral urbana.

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del Cantón Gonzanamá, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8. – VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo, de acuerdo al Art. 496 del COOTAD,

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de GONZANAMÁ,

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica.

Como señala el Código Tributario en sus artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, **no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.**

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD Art. 503 Deducciones Tributarias y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Alcalde del GADM de Gonzanamá a fin que pase a conocimiento de la Dirección Financiera, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del Trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema,

si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores **Art. 14, de las exoneraciones**; y **Art. 83** de la Ley Orgánica de las Personas Con Discapacidad

Art. 14. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, conforme lo establecido en el Art. 6 literal (i) del COOTAD, Art. 274 COESCOP y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal dispondrá a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros en el menor tiempo posible y no mayor de 24 horas, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad.

Art. 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primer día de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 491 al 513 del COOTAD;

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

Art. 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de la infraestructura y servicio instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (FS)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

FS= Factores características suelo

Valor m2 de suelo:

Cabecera Parroquial de Changaimina:

SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	8.39	55	5.24	34	9
2	4.83	32	1.75	11	19

Cabecera Cantonal de Gonzanamá:

SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	9.3	110	7.46	88	28
2	7.12	85	5.39	64	15
3	5.24	62	3.27	39	18
4	3.12	37	1.25	14	7

Cabecera Parroquial de Nambacola:

SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	8.56	66	5.35	42	18
2	5.17	40	2.05	15	25

Cabecera Parroquial de Purunuma:

SECTOR HOMOGENEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	7.95	50	5.34	33	11
2	4.97	31	1.13	7	17

Cabecera Parroquial de Sacapalca:

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR m2	NUMERO DE MANZANAS
1	9.33	50	5.83	31	6
2	4.63	24	0.94	6	10

ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

Parámetros Generales

CONFIGURACION	VALOR
DECLARATORIA, MAYOR ENTRE INGRESADA Y DECLARATORIA, MENOR ENTRE INGRESADA Y DECLARATORIA	DECLARATORIA
CONTEO, TIPO	CONTEO
CONTEO, TIPO	CONTEO
Factor depreciación máximo para las edificaciones urbanas	80.0
Factor máximo aplicable en valoración urbana	10
Factor mínimo aplicable en valoración urbana	0.01
TODAS, PRINCIPAL	PRINCIPAL
TOTAL, ACCESO PRINCIPAL	ACCESO_PRINCIPAL
VALOR MATERIALES, TIPOLOGIA CONSTRUCCION	TIPOLOGIA_CONSTRUCCION

Características del Suelo:

CARACTERISTICA	DESCRIPCION	VALOR
ADOSAMIENTO CON RETIROS	AISLADA	1.00
ADOSAMIENTO CON RETIROS	NO	1.00
ADOSAMIENTO CON RETIROS	SI	1.00
FORMA DEL TERRENO	IRREGULAR	0.97
FORMA DEL TERRENO	MUY IRREGULAR	0.94
FORMA DEL TERRENO	REGULAR	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	BIFRONTAL	1.00

LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CABECERA	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN CRUZ	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN PASAJE	0.97
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	EN T	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	ESQUINERO	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERIOR	0.95
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	INTERMEDIO	0.99
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	MANZANERO	1.00
LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	TRIÁNGULO	1.00
NIVEL DEL TERRENO	A NIVEL	1.00
NIVEL DEL TERRENO	BAJO NIVEL	0.98
NIVEL DEL TERRENO	SOBRE NIVEL	0.98
OTRAS VÍAS ACCESO	AÉREA	1.00
OTRAS VÍAS ACCESO	FÉRREA	1.00
OTRAS VÍAS ACCESO	FLUVIAL	1.00
OTRAS VÍAS ACCESO	NO TIENE	1.00
PERMISO DE CONSTRUCCION	NO	1.00
PERMISO DE CONSTRUCCION	SI	1.00

RIESGOS	ZONA DESLIZAMIENTO	1.00
RIESGOS	ZONA INUNDABLE	1.00
TIPO DE TERRENO	CENAGOSO	0.93
TIPO DE TERRENO	HUMEDO	0.95
TIPO DE TERRENO	INUNDABLE	0.98
TIPO DE TERRENO	SECO	1.00
TOPOGRAFIA	INCLINADO ASCENDENTE	0.95
TOPOGRAFIA	INCLINADO DESCENDENTE	0.93
TOPOGRAFIA	PLANO	1.00
USO SECUNDARIO	ACUACULTURA	1.00
USO SECUNDARIO	AGRICOLA	1.00
USO SECUNDARIO	AGROINDUSTRIAL	1.00
USO SECUNDARIO	ARTESANAL	1.00
USO SECUNDARIO	BIENESTAR SOCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	CASA COMUNAL	1.00
USO SECUNDARIO	COMERCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	CONSERVACIÓN	1.00

USO SECUNDARIO	CULTO	1.00
USO SECUNDARIO	CULTURAL	1.00
USO SECUNDARIO	DIPLOMATICO	1.00
USO SECUNDARIO	DIVERSION – ENTRETENIMIENTO	1.00
USO SECUNDARIO	EDIFICIO DE HOTEL	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION INICIAL- PRIMARIA- SECUNDARIA	1.00
USO SECUNDARIO	EDUCACION SUPERIOR	1.00
USO SECUNDARIO	ESPACIO PÚBLICO	1.00
USO SECUNDARIO	FINANCIERO	1.00
USO SECUNDARIO	HIDROCARBUROS	1.00
USO SECUNDARIO	HOSPEDAJE	1.00
USO SECUNDARIO	INDUSTRIAL	1.00
USO SECUNDARIO	MILITAR	1.00
USO SECUNDARIO	MINERO	1.00
USO SECUNDARIO	OTRO	1.00
USO SECUNDARIO	PARQUEADERO	1.00
USO SECUNDARIO	PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	1.00
USO SECUNDARIO	RECREATIVO – DEPORTIVO	1.00
USO SECUNDARIO	RELIGIOSO	1.00
USO SECUNDARIO	RESIDENCIAL	1.00
USO SECUNDARIO	SALUD	1.00
USO SECUNDARIO	SEGURIDAD	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS ESPECIALES	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PRIVADOS	1.00
USO SECUNDARIO	SERVICIOS PUBLICOS	1.00
USO SECUNDARIO	SIN FINES DE LUCRO	1.00
USO SECUNDARIO	SIN USO	1.00
USO SECUNDARIO	TURISMO	1.00

Servicios Básicos:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN	VALOR
ABASTECIMIENTO DE AGUA	AGUA LLUVIA	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CARRO REPARTIDOR	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	CONEXION DOMICILIARIA	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	NO TIENE	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	OTRO	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	POZO AGUA	1.00

ABASTECIMIENTO DE AGUA	RIO / LAGO / MAR	1.00
ABASTECIMIENTO DE AGUA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
AGUA RECIBE	NO RECIBE AGUA POR TUBERÍA SINO POR OTROS	1.00
AGUA RECIBE	NO TIENE	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA DENTRO DE LA VIVIENDA	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DE LA VIVIENDA, PERO DENTRO DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
AGUA RECIBE	POR TUBERÍA FUERA DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO	1.00
ALUMBRADO	NO TIENE	1.00
ALUMBRADO	TIENE	1.00
ASEO DE CALLES	NO TIENE	1.00
ASEO DE CALLES	TIENE	1.00
COMUNICACIONE	COBERTURA CELULAR	1.00
COMUNICACIONE	COBERTURA DE DATOS	1.00
COMUNICACIONE	INTERNET	1.00
COMUNICACIONE	NO TIENE	1.00
COMUNICACIONE	OTRO	1.00
COMUNICACIONE	RED TELEFÓNICA SATELITAL	1.00
COMUNICACIONE	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
COMUNICACIONE	TELEFONO FIJO PRIVADO	1.00
COMUNICACIONE	TELEVISIÓN POR CABLE	1.00
ELIMINACION DE	LETRINA	1.00
ELIMINACION DE	NO TIENE	1.00
ELIMINACION DE	OTRO	1.00
ELIMINACION DE	PASO SERVIDUMBRE	1.00
ELIMINACION DE	POZO SEPTICO	1.00
ELIMINACION DE	RED COMBINADA	1.00

EXCRETAS		
ELIMINACION DE	RED SEPARADA	1.00
ELIMINACION DE	RIO / LAGO / MAR	1.00
ELIMINACION DE	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00
ENERGIA	NO TIENE	1.00
ENERGIA	OTRO	1.00
ENERGIA	PANEL SOLAR	1.00
ENERGIA	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	1.00
ENERGIA	RED DEFINITIVA	1.00
ENERGIA	RED PROVISIONAL	1.00
ENERGIA	SERVICIO /RED PUBLICO	1.00

RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	1.00
RECOLECCION DE BASURA	ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	1.00
RECOLECCION DE BASURA	CARRO RECOLECTOR	1.00
RECOLECCION DE BASURA	LA ENTIERRAN	1.00
RECOLECCION DE BASURA	LA QUEMAN	1.00
RECOLECCION DE BASURA	NO TIENE	1.00
TRANSPORTE	CICLO VÍAS	1.00
TRANSPORTE	COLECTIVOS	1.00
TRANSPORTE	EJECUTIVO, TAXI	1.00
TRANSPORTE	METRO, ECOVÍA O TROLEBUS	1.00
TRANSPORTE	NO TIENE	1.00
TRANSPORTE	TRICIMOTO	1.00

Características de vías:

CARACTERISTICA	DESCRIPCION	VALO
ACERAS	NO	0.90
ACERAS	SI	1.00
BORDILLOS	NO	0.95
BORDILLOS	SI	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	PRIMER ORDEN	1.00
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	SEGUNDO ORDEN	0.95
CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	TERCER ORDEN	0.90
ESTADO CONSERVACION DE LA	BUENO	0.95
ESTADO CONSERVACION DE LA	MALO	0.90
ESTADO CONSERVACION DE LA	MUY BUENO	1.00
ESTADO CONSERVACION DE LA	OBSOLETO	0.80
ESTADO CONSERVACION DE LA	REGULAR	0.85
MATERIAL DE LA VIA	ADOQUIN	1.00
MATERIAL DE LA VIA	ASFALTO	1.00

MATERIAL DE LA VIA	CEMENTO	1.00
MATERIAL DE LA VIA	LASTRE	0.97
MATERIAL DE LA VIA	PIEDRA	1.00
MATERIAL DE LA VIA	TIERRA	0.93
ORIENTACION DE LA VIA	DOBLE DIRECCION	1.00
ORIENTACION DE LA VIA	SIN DIRECCION	1.00
ORIENTACION DE LA VIA	UNA DIRECCION	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ADOQUIN	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	ASFALTO	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	CEMENTO	1.00

TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	LASTRE	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	PIEDRA	1.00
TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	TIERRA	1.00
TIPO DE VIA	AUTOPISTA	1.00
TIPO DE VIA	AVENIDA	1.00
TIPO DE VIA	CALLE	1.00
TIPO DE VIA	CALLEJÓN	0.90
TIPO DE VIA	CAMINO DE HERRADURA	0.95
TIPO DE VIA	ESCALINATA	1.00
TIPO DE VIA	NO TIENE	0.90
TIPO DE VIA	PASAJE	1.00
TIPO DE VIA	PASO PEATONAL	1.00
TIPO DE VIA	PASO SERVIDUMBRE	1.00

Ocupación del lote:

NOMBRE	VALOR
EDIFICADA	1
EN	0.95
NO EDIFICADA	0.90

Factores Geométricos:

NOMBRE	rango_min	rango_max	factor
Area del lote	0.00	100.00	1.00
Area del lote	100.00	250.00	0.99
Area del lote	250.00	500.00	0.95
Area del lote	500.00	1000.00	0.80
Area del lote	1000.00	2500.00	0.75
Area del lote	2500.00	5000.00	0.45
Area del lote	5000.00	10000000.00	0.25
Factor instalaciones construccion	1.00	1.00	1.00
Factor instalaciones construccion	1.01	1.01	1.00
Factor instalaciones construccion	1.02	1.02	1.00
Factor instalaciones construccion	1.03	1.03	1.00

Fondo Lote	0.00	10.00	1.00
Fondo Lote	10.00	20.00	0.98
Fondo Lote	20.00	50.00	0.97
Fondo Lote	50.00	100.00	0.95
Fondo Lote	100.00	150.00	0.93
Fondo Lote	150.00	10000000.00	0.90
Frente Lote	0.00	10.00	1.00
Frente Lote	10.00	20.00	0.98

Frente Lote	20.00	50.00	0.97
Frente Lote	50.00	100.00	0.95
Frente Lote	100.00	150.00	0.93
Frente Lote	150.00	10000000.00	0.90
Servicios basicos	0.00	1.00	0.90
Servicios basicos	1.00	2.00	0.93
Servicios basicos	2.00	3.00	0.96
Servicios basicos	3.00	4.00	0.99
Servicios basicos	4.00	5.00	1.01
Servicios basicos	5.00	6.00	1.04
Servicios basicos	6.00	7.00	1.07
Servicios basicos	7.00	50.00	1.10

b.-) Valoración de las Construcciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

1. Tipologías Constructivas

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

Nombr e	valor_unitari o	ELEMENTO	MATERIAL
T1	346.23	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA,
T1	346.23	CUBIERTA	METALICA) STEEL PANEL /
T1	346.23	CUBIERTA	GALVALUMEN
T1	346.23	CUBIERTA	ZINC
T1	346.23	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO NO
		MAMPOSTERÍA	TIENE
T1	346.23	PORTANTE	
T1	346.23	PAREDES	NO TIENE BLOQUE NO TIENE
T1	346.23	PAREDES	HORMIGON
T1	346.23	PAREDES	PREFABRICADO
T1	346.23	PAREDES	LADRILLO

T10	314.73	COLUMNAS	HORMIGON
T10	314.73	CUBIERTA	ARMADO TEJA
T10	314.73	CUBIERTA	ASFÁLTICA
		MAMPOSTERÍA	TEJA
T10	314.73	PORTANTE	
T10	314.73	PAREDES	NO
T10	314.73	PAREDES	TIENE
T10	314.73	PAREDES	BLOQUE
			ADOBE /
			TAPIAL
T11	259.48	COLUMNAS	MADERA
T11	259.48	CUBIERTA	ASBESTO /
T11	259.48	CUBIERTA	CEMENTO LOSA
T11	259.48	CUBIERTA	DE HORMIGON
T11	259.48	CUBIERTA	TEJA
T11	259.48	CUBIERTA	ZINC
		MAMPOSTERÍA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T11	259.48	PORTANTE	
T11	259.48	PAREDES	NO
			TIENE
T11	259.48	PAREDES	LADRIL
T11	259.48	PAREDES	LO
T11	259.48	PAREDES	MADERA CON TRATAMIENTO
T11	259.48	PAREDES	PERIODIC
T11	259.48	PAREDES	O OTRO
T11	259.48	PAREDES	ADOBE / TAPIAL MADERA
			BLOQUE
			NO TIENE
T12	355.80	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA,
T12	355.80	CUBIERTA	METALICA) LOSA DE
		MAMPOSTERÍA	HORMIGON
T12	355.80	PORTANTE	
T12	355.80	PAREDES	NO
T12	355.80	PAREDES	TIENE
T12	355.80	PAREDES	BLOQUE
			HORMIGON PREFABRICADO
			LADRILLO
T2	259.27	COLUMNAS	NO TIENE
T2	259.27	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO PALMA /
T2	259.27	CUBIERTA	PAJA
		MAMPOSTERÍA	LADRILLO TAPIAL ADOBE
T2	259.27	PORTANTE	ADOBE / TAPIAL
		MAMPOSTERÍA	NO TIENE LADRILLO
T2	259.27	PORTANTE	
		MAMPOSTERÍA	
T2	259.27	PORTANTE	
T2	259.27	PAREDES	
T2	259.27	PAREDES	
T2	259.27	PAREDES	

T3	264.85	COLUMNAS	NO TIENE TEJA
T3	264.85	CUBIERTA	
		MAMPOSTERÍA	LADRILLO
T3	264.85	PORTANTE	
ÍA T3	264.85	MAMPOSTER	TAPIAL ADOBE
		PORTANTE	LADRILLO NO TIENE
ÍA T3	264.85	MAMPOSTER	ADOBE / TAPIAL
		PORTANTE	
T3	264.85	PAREDES	
T3	264.85	PAREDES	
T3	264.85	PAREDES	
T4	259.30	COLUMNAS	NO TIENE
T4	259.30	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		MAMPOSTERÍA	LADRILLO
T4	259.30	PORTANTE	TAPIAL
		MAMPOSTERÍA	
T4	259.30	PORTANTE	ADOBE
		MAMPOSTERÍA	ADOBE / TAPIAL LADRILLO
T4	259.30	PORTANTE	
T4	259.30	PAREDES	
T4	259.30	PAREDES	
T5	264.85	COLUMNAS	NO TIENE ZINC
T5	264.85	CUBIERTA	NO TIENE ADOBE LADRILLO
T5	264.85	CUBIERTA	TAPIAL
		MAMPOSTERÍA	ADOBE / TAPIAL LADRILLO
T5	264.85	PORTANTE	
		MAMPOSTERÍA	
T5	264.85	PORTANTE	
		MAMPOSTERÍA	
T5	264.85	PORTANTE	
T5	264.85	PAREDES	
T5	264.85	PAREDES	
T6	330.43	COLUMNAS	HORMIGON
T6	330.43	CUBIERTA	ARMADO ASBESTO
		MAMPOSTERÍA	/ CEMENTO
T6	330.43	PORTANTE	
T6	330.43	PAREDES	NO TIENE ADOBE / TAPIAL NO
T6	330.43	PAREDES	TIENE LADRILLO
T6	330.43	PAREDES	BLOQUE
T6	330.43	PAREDES	

T7	348.36	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T7	348.36	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		MAMPOSTERÍA	
T7	348.36	PORTANTE	NO TIENE ADOBE / TAPIAL NO
T7	348.36	PAREDES	TIENE LADRILLO BLOQUE
T7	348.36	PAREDES	MADERA
T7	348.36	PAREDES	
T7	348.36	PAREDES	
T7	348.36	PAREDES	
T8	355.80	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T8	355.80	CUBIERTA	OTRO
T8	355.80	CUBIERTA	NO
T8	355.80	CUBIERTA	TIENE
T8	355.80	CUBIERTA	LOSA DE
		MAMPOSTERÍA	HORMIGON ZINC
T8	355.80	PORTANTE	
T8	355.80	PAREDES	NO TIENE LADRILLO NO TIENE
T8	355.80	PAREDES	BLOQUE
T8	355.80	PAREDES	ADOBE / TAPIAL ALUMINIO Y
T8	355.80	PAREDES	VIDRIO
T8	355.80	PAREDES	OTRO
T9	266.83	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y
T9	266.83	COLUMNAS	HORMIGÓN) HORMIGON
T9	266.83	CUBIERTA	ARMADO
T9	266.83	CUBIERTA	NO TIENE OTRO ZINC
T9	266.83	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T9	266.83	CUBIERTA	
		MAMPOSTERÍA	NO TIENE BLOQUE NO TIENE
T9	266.83	PORTANTE	LADRILLO
T9	266.83	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T9	266.83	PAREDES	
T9	266.83	PAREDES	
T9	266.83	PAREDES	
T9	266.83	PAREDES	

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

Nombre	factor
NO TIENE	0.90
BASICO	0.95
ECONOMICO	1.00
BUENO	1.05
LUJO	1.10

2. Factor Depreciación

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación.

Para obtener la depreciación se aplicará la siguiente fórmula:

$$Fd = [1 - ((E/Vt) + (E/Vt)^2) * 0,5]$$

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

Año Actual = Dato del sistema

Año Construcción = Dato Censo Predial

2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de (% UTILIZADO POR EL CANTÓN), y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

ELEMENTO	MATERIAL	vida_util
COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80
COLUMNAS	ALUMINIO	60
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	150
COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA,	50
COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO	100
COLUMNAS	MADERA	20
COLUMNAS	OTRO	10
COLUMNAS	CAÑA	10
COLUMNAS	NO TIENE	0
MAMPOSTERÍA	ADOBE	80
MAMPOSTERÍA	NO TIENE	0
MAMPOSTERÍA	PIEDRA	100
MAMPOSTERÍA	BLOQUE	30
MAMPOSTERÍA	TAPIAL	80
MAMPOSTERÍA	LADRILLO	50

3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

Nombre	Factor
MUY BUEN	1.10
BUENO	1.05
REGULAR	1.00

MALO	0.95
OBSOLETO	0.90

Nombre	Factor
BODEGA	0.96
AUDITORIO	1.00
AULA	1.03
BODEGA COMERCIAL	0.96
RESTAURANTE	1.00
BANCO – FINANCIERA	1.03
SAUNA - TURCO	1.00
CASA	0.96
KARAOKE	1.00
DISCOTECA	0.96
BAR	1.00
GIMNASIO	1.00
HOSPITAL	1.00
CLINICA	1.00
CENTRO DE SALUD	1.06
SIN USO	0.90
OTRO	0.90
VIVERO	0.90
VIVIENDA Y COMERCIO	1.00
CENTRO COMERCIAL	1.03
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1.00
COMERCIO ESPECIALIZADO	1.00
CONVENTO	1.00
DEPARTAMENTO	0.96
HOSTERÍA	1.00
HOSTAL	1.00
CENTRO CULTURAL	1.03
FUNERARIA	1.00
HOTEL	1.00
GASOLINERA	1.00
CEMENTERIO	1.03
ESCENARIO DEPORTIVO	1.00
CASA BARRIAL	1.00
MERCADO	1.03
MIRADOR	1.00
IGLESIA – CAPILLA	1.03
OFICINA	1.06
TERMINAL TERRESTRE	1.00
PARQUEADERO CUBIERTO	1.00

PARQUEADERO DESCUBIERTO	1.00
PLANTA DE TRATAMIENTO DE	1.06
MOTEL	1.00
SALA DE CULTO	1.03
LAVANDERÍA	1.00

LAVANDERIA – SECADO	1.00
PATIO – JARDIN	1.00
BALCON – TERRAZA	1.00
BATERIA SANITARIA	0.90
ESTACION DE BOMBEROS	1.00
CENTRO DE EDUCACION	1.03
GALPON	1.00
ALMACEN - COMERCIO MENOR	1.00
GARITA – GUARDIANIA	1.00
FUNDACIONES	1.00
MALECÓN	1.00
MUSEO	1.00
ORFANATO	1.00
ORGANISMOS	1.00
PLAZA DE TOROS	1.00
PORQUERIZA	1.00
RECINTO MILITAR	1.00
SALA COMUNAL	1.03
SALA DE CINE	1.00
SALA DE ORDEÑO	1.00
SALÓN DE EVENTOS	1.00
UNIDAD DE POLICIA	1.03
ESCUELA/COLEGIO	1.00
AEROPUERTO	1.00
CUARTO DE MAQUINAS	1.00
NAVE INDUSTRIAL	1.00
RECLUSORIO	1.00
RETEN POLICIAL	1.06
RECINTO POLICIAL	1.00

4. Descripción de mejoras:

Detalle	Nombre	Valor_Unitario
ASADERO O BBQ	METRO CUADRAD	50
ASCENSOR	UNIDAD	20000

CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	METRO CUADRAD	100
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	METRO	80

	CUADRADO	
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	METRO CUADRAD	10
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	METRO CUADRAD	50
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	300
CERRAMIENTO DE ADOBE	METRO LINEAL	20
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE	METRO LINEAL	90
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE -	METRO LINEAL	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	METRO LINEAL	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE	METRO LINEAL	50
JARDINES	METRO CUADRAD	90
MONTACARGAS	UNIDAD	500
MURO DE PIEDRA	METRO LINEAL	60
PISCINA DESCUBIERTA	METRO CUADRAD	300
PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	UNIDAD	800
PORTON AUTOMATICO DE MADERA -	UNIDAD	900
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	UNIDAD	35
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	140
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	15
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	90
RESERVORIO	METRO CUADRAD	600
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA	UNIDAD	20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	500
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	20
SISTEMA DE TRANSMISION	UNIDAD	500
SISTEMA DE TRASMISSION SATELITAL	UNIDAD	450
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	30
SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	300
TANQUE DE AGUA	METRO CUBICO	20

Nombre	Factor
EN PLANOS	1.00
EN ESTRUCTURA	0.90
EN ACABADOS	1.00
TERMINADA	1.00
RECONSTRUIDA	1.00

SIN	1.00
ABANDONADO	0.90

Nombre	Factor
INSTALACIONES SANITARIAS BAÑO	1.10
INSTALACION SANITARIAS MEDIO BAÑO	1.00
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.10
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.00

5. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón GONZANAMÁ, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times FC) +$$

$$VMC \quad VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VC_i = Valor total del piso

(A_i) = Área del piso en m²

1.- PU_{tipología} = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- FC = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

6. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = V_{ac} \times C_a \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

V_{ac} = Valor del adicional constructivo

C_a = Cantidad del adicional según su unidad de medida

F_M = Factor del estado de conservación

7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC +$$

$$VMC$$

Donde:

$$VTOTAL = \text{Avalúo del predio urbano}$$

VT = Valor del terreno
VC = Valor de la construcción
VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal) VC

= Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Art. 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad y demás leyes que determinen este tipo de beneficios tributarios.

Art. 26. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a. El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,

b. El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá cobrar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - En concordancia a lo tipificado en el COOTAD Art. 517.- Banda impositiva.- para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se

aplicará la Tarifa 0.51 por mil (cero punto cincuenta y uno), calculado sobre el valor de la propiedad que constituirá la base imponible (Art. 518 COOTAD).

Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral.- El valor de esta tasa anual se determinaría en \$ 1.00 (Un Dólar Americano) por cada unidad predial.
- b) Tasa por emisión de planos.- Cuando el usuario requiera este documento, el valor de esta tasa se fija en \$ 10.00 (Diez Dólares Americanos), por cada plano, valor en el cual ya está incluido el costo por prestación de los servicios administrativos.

Art. 31. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 32. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 33. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE DESCUENTO Del 1 al 20 de enero 10%
Del 21 al 31 de enero 9% Del 1 al 15 de febrero 8% Del 16 al 28 de febrero 7% Del 1 al 15 de marzo 6% Del 16 al 31 de marzo 5% Del 1 al 15 de abril 4%
Del 16 al 30 de abril 3% Del 1 al 15 de mayo 3% Del 16 al 31 de mayo 2% Del 1 al 15 de junio 2%
Del 16 al 30 de junio 1%

Nota: el incremento de 5 días más en el mes de enero se considera debido al feriado de fin de año decretado por el Gobierno Nacional desde el día jueves 1 de enero del 2026, sin embargo, para el año 2027, se considerara hasta el 15 de enero el descuento del 10%.

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 34. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

a) Ley Orgánica de Las Personas Adultas Mayores, Artículo 14, de las Exoneraciones.- *“Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.*

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

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

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

Si el contribuyente fuere propietario de más de un bien inmueble que sumados sus avalúos no supere las 500 remuneraciones básicas unificadas, el beneficio se aplicaran a todos estos bienes; si la sumatoria supera las 500 RBU, el beneficio se aplicará a la diferencia.

b) Ley Orgánica De Las Personas Con Discapacidad Artículo 83.- Impuesto predial. - Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%), del pago neto del título de predios urbanos; se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad **sea igual o superior al treinta por ciento (30%)**.

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

c) en tanto que por desastres en base al Art. 521 del COOTAD señala: Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad

“a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y, b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

Art.35. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de todos los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa las deducciones a las que tenga derecho el contribuyente.

Art. 36. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 37. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario y demás normas legales superiores.

SEGUNDA.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

TERCERA.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial Urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.



Ing. Paulo Patricio Herrera Rojas
ALCALDE

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que “La Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2026-2027”, fue discutida y aprobada por los señores Concejales en primero y segundo debate en sesiones ordinaria de Concejo, de fecha veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco, y, sesión extraordinaria de fecha treinta de diciembre del año dos mil veinticinco respectivamente; es todo cuanto puedo certificar remitiéndome a las actas correspondientes.
Gonzanamá, 30 de diciembre del 2025.



Mgtr. Eduardo José Felicito Alberca

SECRETARIO DE CONCEJO Y SECRETARIO GENERAL DEL GAD GONZANAMÁ ENCARGADO.

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE GONZANAMÁ ENCARGADO.- A los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco. Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gonzanamá para su sanción, “La Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2026-2027”.



Mgtr. Eduardo José Felicito Alberca

SECRETARIO DE CONCEJO Y SECRETARIO GENERAL DEL GAD GONZANAMÁ ENCARGADO.

En la ciudad de Gonzanamá, a los siete días del mes de enero del año dos mil veintiséis, habiendo recibido en tres ejemplares “La Ordenanza que Regula la Formación del Catastro predial Urbano y la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2026-2027” suscritos por el señor Secretrario General encargado, al tenor del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, observando que se ha cumplido el trámite legal, SANCIONO la presente Ordenanza y dispongo su promulgación.-
Gonzanamá, siete de enero del dos mil veintiséis.



Ing. Paulo Patricio Herrera Rojas
ALCALDE DEL CANTON GONZANAMÁ

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, Ing. Paulo Patricio Herrera Rojas, Alcalde del cantón Gonzanamá, a los siete días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

CERTIFICO:



Dra. July Mireya Carrión Bravo

SECRETARIA DE CONCEJO Y SECRETARIA GENERAL DEL GAD GONZANAMÁ.

**Concejo
Municipal**

ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expedición de un nuevo marco jurídico nacional establecido en los cuerpos normativos que regulan la formulación de los instrumentos de planificación municipal, determinó un régimen urbanístico relativamente nuevo para la actualización de los instrumentos de planificación municipal. En este contexto, el GADMG ha aprobado La Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Gualaquiza, en mayo de 2025, donde se ha construido un modelo que persigue la potenciación de la dinámica inmobiliaria como elemento para la generación de empleo, el acceso a la propiedad del suelo en base a ajustes de los lotes mínimos, entre otros aspectos de inversión y miras a la sostenibilidad del territorio. En este sentido, se han generado las condiciones urbanísticas para la inversión en el sector de la construcción a través de habilitar mayores índices de edificación y reducción de los lotes mínimos, en tanto que, para el suelo rural, se han diversificado los usos del suelo y se han reducidos los lotes mínimos en los núcleos rurales de población. Producto de ello se ha evidenciado una recuperación del sector de la construcción en Gualaquiza, que conjuga una serie de actores sociales que participan de los beneficios del sector de la construcción. No obstante, la ordenanza que regula los procesos de FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN GUALAQUIZA, constituye una limitante para alcanzar el Modelo Territorial construido en el PDOT, debido a que el procedimiento fijado coarta el financiamiento de los proyectos de urbanización; y, establece procedimientos costosos para la subdivisión del suelo rural, entre otros aspectos.

Así también, los cuerpos normativos nacionales que regulan el desarrollo y ordenamiento del territorio como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y su normativa secundaria establecen que son los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión de Suelo, los instrumentos que regulan el uso y la ocupación. Por cuanto, la ordenanza que aquí se sustituye al tener determinantes de uso y ocupación del suelo, restricciones a la edificación, márgenes de protección entre otras regulaciones; se extralimita en su rol dentro de la disciplina normativa, para albergar un marco normativo que ya está contenido en el PDOT y PUGS formulados en mayo 2025, bajo el nuevo régimen urbanístico.

Por otra parte, la ordenanza vigente regula los procedimientos de fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes que en la realidad no es aplicable a la dinámica del cantón Gualaquiza. Por tanto, es necesario ajustar la norma para preparar el procedimiento adecuado requerido para la actualización en su debido momento de los requisitos para la gestión del suelo señalados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Los factores aquí mencionados, se han constituido en determinantes para identificar la necesidad de actualizar la ordenanza que regula los procesos de subdivisión de suelo, de modo que se articule a la planificación formulada bajo el nuevo régimen urbanístico, facilite la inversión, contribuya en el acceso a la tierra y se encamine hacia el Modelo Territorial construido para el cantón.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que a los GADs Cantonales les corresponde como competencia, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclovías.";

Que, el artículo 55 del COOTAD, en su literal a) establece que es competencia exclusiva del GAD municipal "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; (...)"

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.";

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...).";

Qué, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala "Planificación del desarrollo Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de

su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales (...)"

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

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno."

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos."

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

Que, la Disposición Reformatoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "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 o metropolitano como bienes de dominio y uso público."

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."

Que, Art. 3, numeral 9, de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece como otro de sus fines "Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial planeamiento urbanístico gestión de suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el

ámbito del ordenamiento territorial , desarrollo urbano y gestión del suelo; brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas del territorio."

Que, Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece un glosario de aplicación para lo establecido en Ley y la formulación de los instrumentos normativos locales.

Que, la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento establece a la propiedad horizontal como una organización de edificaciones o terrenos como factibles de ser de propiedad exclusiva y condominales cuando sean independientes.

Que, se expidió mediante Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 29 de fecha viernes 25 de marzo de 2022, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en el que se establece un marco normativo de flexibilización para la promoción de programas de Vivienda de Interés Social.

Que, el lunes 05 de mayo de 2025, se publica en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147 - Registro Oficial, la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO.

Que, con la aprobación de la ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Gualaquiza se ha constituido un marco normativo que persigue la potenciación de la dinámica inmobiliaria como elemento para la generación de empleo, el acceso a la propiedad del suelo en base a ajustes de los lotes mínimos, entre otros aspectos de inversión y miras a la sostenibilidad del territorio.

Que, la planificación territorial, en su dinámica, requiere de constantes evaluaciones de sus instrumentos técnicos y legales, a objeto alcanzar el modelo de desarrollo consecuente con su realidad social, cultural y económica; que se plantea en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Gualaquiza.

Que, la recuperación de la dinámica inmobiliaria y del sector de la construcción en el cantón Gualaquiza requiere la adecuación del marco normativo municipal en el marco de la Ley, de modo que se pueda fortalecer el proceso de inversión en el sector de la construcción y fundamentalmente los proyectos de urbanización.

Que, se requiere la simplificación de los procedimientos para la subdivisión de suelo en todas sus formas a través de establecer un sistema de requerimientos suficientes para su aplicación en observación del marco normativo nacional.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Art. 55 y literales a), e), w) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA:

ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA

CAPÍTULO I

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como finalidad: Regular la aprobación e implementación de proyectos de fraccionamientos, subdivisiones, particiones, divisiones del suelo en cualquiera de sus formas y reestructuraciones de lotes; y, el régimen de propiedad horizontal.

Art. 2.- Ámbito.- La presente ordenanza tendrá su aplicación en toda la jurisdicción político administrativa del Cantón Gualaquiza.

Art. 3.- Glosario.- Para efectos de aplicación de esta Ordenanza se utilizarán las definiciones establecidas en el Art. 4 Glosario de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; se suman a estas, aquellos términos y definiciones que permiten un mejor entendimiento de los procesos de gestión de ordenamiento territorial, la aprobación y legalización de proyectos:

a. Fraccionamiento, partición o subdivisión: De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplica lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Lote: Elemento físico determinado plenamente con dimensiones, cabida y linderos técnicamente definidos y con referencias físicas plenamente identificables resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión, destinados a una edificación.

c. Acera: Es un elemento conformador de las vías, sirven para la circulación peatonal, y están conformados por el muro de acera, bordillo, estructura de piso y pavimento que puede ser de distintos materiales, según diseño específico, en cualquiera de ellos deberá cumplir con las normas de resistencia normada.

d. Calzada: Es el elemento que permite el tráfico vehicular consta de estructura y como mínimo a nivel de lastre, que puede ser de distintos materiales cuya capacidad de soporte esté de acuerdo a las normas de resistencias establecidas por las normas existentes para el efecto.

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

f. Domiciliarias: Son instalaciones que permiten dotar de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones desde las redes principales o de distribución hasta los domicilios, áreas verdes y comunales.

g. Red de alcantarillado: Es la red que sirve para la evacuación de aguas servidas desde las domiciliarias a una red principal puede ser independientes para aguas lluvias y sanitarias o combinado de acuerdo a lo que defina el GAD Municipal de Gualaquiza.

h. Red de agua potable: Es la que sirve para dotar de agua potable a las viviendas, vías, áreas verdes y comunales, desde las redes principales generales.

i. Red de energía eléctrica: Es la que sirve para dotar de energía eléctrica a las viviendas, vías, áreas verdes y comunales, desde las redes principales hasta los domicilios y espacios públicos.

j. Soterramiento: Refiere a la obligatoriedad establecida en la Ley para que todas las redes de infraestructura estén construidas bajo tierra con las debidas seguridades e independencia.

k. Empalme: Es la conexión de las redes principales recién construidas a otras existentes de propiedad y administración del GADMG, lo realiza la Dirección de Servicios Públicos en coordinación con los urbanizadores, luego de las pruebas de suficiencia establecidas en normas y procedimientos técnicos.

l. Urbanización: De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

m. Promotor o propietario: Propietario legal de los bienes objetos de los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión.

n. Proyectista: Profesional con título de tercer nivel que asesora técnicamente en los procesos de subdivisión de suelo de acuerdo a las competencias establecidas en los marcos normativos que rigen en cada ejercicio profesional.

o. Hipoteca o Garantía: Es un derecho de prenda, sobre un inmueble que no deja de permanecer en poder del deudor mientras este cumpla con sus obligaciones de forma puntual.

p. Valor de las obras de urbanización: Corresponde al monto total del presupuesto para la ejecución de todas las obras de urbanización, según los estudios hidrosanitarios, eléctricos, viales y telecomunicaciones entregados y aprobados.

q. Valor de los terrenos: será el valor certificado por el Departamento de Avalúos y Catastros en base al avalúo catastral actualizado.

r. Valor de la garantía: Corresponde al número de lotes o área del proyecto en metros cuadrados que equipare o supere al valor de las obras de urbanización según el valor de los terrenos en un proyecto de subdivisión de urbanización.

s. Certificado de habitabilidad: Es el documento que se entrega al propietario de una construcción al finalizar todas las etapas constructivas de la misma, siempre y cuando cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad.

t. Levantamiento topográfico: Es un estudio técnico y descriptivo de un terreno, examinando la superficie terrestre en la cual se tienen en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, pero también sus variaciones y alteraciones, se denomina a este acopio de datos o plano que refleja al detalle.

u. Levantamiento planimétrico: Es la toma de datos de campo y su posterior representación gráfica del terreno sin tener en cuenta elevaciones del mismo.

v. Replanteo de lotes y vías: Es la ubicación en el terreno de todos los puntos necesarios para materializar los elementos resultantes constituidos por lotes, vías y otros a ser construidos, tomando como base las indicaciones establecidas en los planos respectivos o aprobados.

w. Propiedad Horizontal: Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regulan la organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alícuotas. Se puede aplicar a 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público.

x. Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal: Copropiedad sobre una superficie de suelo, en la cual, se desarrollan varias unidades de vivienda unifamiliar en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.

y. Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical: Copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una sola edificación en varios pisos en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda, departamentos o locales en cada uno de estos; de acuerdo a las determinantes establecidas en la ordenanza vigente.

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4.- Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 5.- Clases de suelo.- Según el Plan de Uso y Gestión de Suelo, todo el suelo del cantón se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político- administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo en urbano y rural del cantón se establece por la clasificación y delimitación de cada área contenida en los Anexos del Plan de Uso y Gestión de Suelo y las ordenanzas correspondientes que sancionan las delimitaciones urbanas.

CAPÍTULO II PROCESOS DE DIVISIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN, REESTRUCTURACIÓN Y UNIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL

Art. 6.- Fraccionamiento urbano: El fraccionamiento urbano es el proceso mediante el cual un predio urbano se subdivide en varios, con infraestructura básica y con frente a una vía pública existente. En observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

Cuando los lotes resultantes no cuenten con infraestructura básica su dotación correrá a costo del propietario.

En caso de fraccionamiento por herencia, legados o terrenos adquiridos en copropiedad antes de la vigencia de esta Ordenanza; se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 60 m2. en terrenos no construidos y de 50 m2, en terrenos construidos, independiente de los polígonos de intervención territorial (PIT).

En el caso donaciones independientemente del polígono de intervención territorial (PIT) el Concejo Municipal aprobará estos fraccionamientos.

Art. 7.- Subdivisión de urbanización.- Es el proceso mediante el cual un predio urbano se subdivide en varios, en observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el propietario dotará a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Gualaquiza.

Art. 8.- Particiones Judiciales y Extrajudiciales.- La Partición Judicial es toda división de inmuebles entre herederos o copropietarios en la que por un mandato de un Juez se notifica al Concejo Municipal para que emita informe favorable, según las normas y procedimientos establecidos en la Ley y las ordenanzas respectivas que se dicten para dicho efecto. En tanto que, la Partición Extrajudicial es toda división entre herederos o copropietarios que mediante acuerdo mutuo solicitan al Alcalde/Alcaldesa para que emita informe favorable según normas y procedimientos establecidos en la Ley.

Art. 9.- Reestructuraciones de Lotes o Reestructuración Parcelaria.- Se entenderá por reestructuración de lotes a la ejecución de un nuevo trazado de fraccionamientos urbanos defectuosos, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana o rural

Las reestructuraciones de predios rurales podrán efectuarse siempre y cuando los fraccionamientos de estos lotes sean fruto de actos administrativos emitidos por el GAD Municipal de Gualaquiza o se hayan realizado transferencias de dominio al título de adjudicación. Se desarrollará por iniciativa pública o privada pudiendo ser un propietario o entre varios propietarios.

Previo informe técnico emitido por el Director de Planificación y Desarrollo el Concejo Municipal autorizará la reestructuración de predios y los propietarios procederán con esta resolución a realizar una escritura pública de aclaratoria a sus respectivos títulos de propiedad para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad

Art. 10.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

Art. 11.- Divisiones para obras de infraestructura básica comunitaria.- Cuando en el suelo urbano o rural se requiere de un espacio para la implementación de infraestructura para: plantas de tratamiento de agua potable, tanques de distribución de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, reservorios, y cualquier servicio público básico o comunitario; o equipamientos como: casas comunales, canchas comunitarias, Unidades de Policía Comunitaria, e Infraestructura para vigilancia y Planificación y Desarrollo de ecosistemas páramo, bosques naturales y fuentes de agua, para este último, siempre y cuando no se encuentren dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Áreas del Bosque y Vegetación Protectora; que forzosamente deba ser subdividido, se podrá autorizar el desmembramiento previa motivación a través de acuerdos, resoluciones o actas de la comunidad o barrio solicitante, el proyecto de la infraestructura donde se especifique el tamaño del lote mínimo requerido; independientemente del tamaño de lote mínimo del PIT en suelo urbano o PIT y buffer en el área rural y sin la entrega de áreas de cesión.

Art. 12.- Unificación de lotes.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 13.- Subdivisión de hecho.- Se entenderá como subdivisión de hecho cuando un predio o parcela es atravesado por: un afluente hídrico (río, quebrada); canal de riego comunitario; infraestructura matriz de alcantarillado; carretera o camino vecinal construido por el GAD parroquial, GAD municipal, GAD provincial, u otra entidad pública en el ámbito de sus competencias, que sea de servicio público; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico.

Los afluentes hídricos que generan la subdivisión de hecho son los reconocidos en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147.

Las carreteras y caminos vecinales que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por el presidente del GAD parroquial correspondiente, u otra entidad pública en el ámbito de sus competencias.

Los canales de riego comunitario y la infraestructura matriz de alcantarillado que generan la subdivisión de hecho requieren una certificación de existencia emitida por el ente administrador.

Para las subdivisiones de hecho generadas por: un afluente hídrico; canal de riego comunitario; infraestructura matriz de alcantarillado; o por la implementación de infraestructura de un proyecto estratégico, se deberán garantizar que los lotes resultantes cuenten con un acceso hacia una vía o camino conectado a la red vial pública existente, mismos que serán verificados en campo.

Art. 13.- Fraccionamiento Agrícola.- De conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considérese fraccionamiento agrícola a aquel que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. En observación de las determinantes establecidas en la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo correspondiente.

En los fraccionamientos, subdivisiones y particiones los lotes y/o parcelas agrícolas resultantes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial. y cada parcela debe contar con un acceso a una fuente de agua o cuenten con agua entubada.

En caso de fraccionamiento por herencia, legados o terrenos adquiridos en copropiedad antes de la vigencia de esta Ordenanza y si la vocación del terreno es agrícola; se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 5000 m², independiente del PIT y búffer de fraccionamiento establecido en la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147, y no se permitirá fraccionamiento en las áreas de protección o reserva.

En el caso de donaciones independientemente del lote mínimo establecido en el PIT y buffer de fraccionamiento el Concejo Municipal aprobará estos fraccionamientos.

Art. 14.- Observación de normas.- Los proyectos de fraccionamientos, particiones, subdivisiones de urbanización de las áreas urbanas y rurales del Cantón, observarán la normativa sobre subdivisión de suelo, lotes mínimos, frentes mínimos, retiros y coeficientes de ocupación de suelo y demás pertinentes constantes en la presente ordenanza así como en las determinaciones de mayor especificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás Planes Urbanísticos Complementarios y otras ordenanzas en materia de gestión de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES ESPECIALES Y PARTICIONES

Art. 15.- Para la aprobación de particiones judiciales y extrajudiciales.- Las particiones judiciales y extrajudiciales se realizarán de conformidad con la ordenanza que regula el procedimiento para la emisión del informe en particiones judiciales y de la autorización en particiones extrajudiciales de bienes inmuebles.

Art. 16.- Para la aprobación de reestructuraciones de lotes o reestructuración parcelaria. La aprobación de las reestructuraciones de lotes o reestructuraciones parcelarias, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
- Certificado vigente del Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento planimétrico del estado actual de los predios y la propuesta de reestructuración.

- Memoria técnica

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Procuraduría Síndica, la Dirección de Planificación y Desarrollo y el Departamento de Avalúos y Catastro, las cuales revisarán la documentación en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de reestructuración y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro.

Los documentos se presentarán un original con dos copias. Se deberán adjuntar además un disco con los levantamientos planímetros georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente.

Aprobación: Los proyectos de reestructuración pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Ejecutivo del GADMG, contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará la reestructuración mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 17.- Para la aprobación de subdivisiones de hecho.- La aprobación de las subdivisiones de hecho, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista en la que se describirá la localización del predio, la superficie total, el número de lotes resultantes y su superficie.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado vigente conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento Planimétrico Georreferenciado en el que se incorporen los márgenes de protección de ríos y quebradas (de ser el caso).
- Certificado de la entidad administradora sobre la existencia o propiedad del afluente hídrico, canal de riego, infraestructura de alcantarillado o vía, donde se indique la extensión del derecho de servidumbre.

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Procuraduría Síndica, la Dirección de Planificación y Desarrollo y el Departamento de Avalúos y Catastro, las cuales revisarán la documentación en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente, se emitirán los informes favorables, se sellarán los planos de la propuesta de subdivisión y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Los documentos se presentarán en original y dos copias. Se deberán adjuntar además un disco con los levantamientos georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa

por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente en caso de haber ese cobro.

Aprobación: Contando con el informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo, El Ejecutivo del GADMG, aprobará la subdivisión de hecho mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 18.- Para la aprobación de unificación o integración de lotes.- La aprobación de la unificación o integración de lotes, seguirán el siguiente procedimiento:

Revisión: Los interesados deberán presentar en la Secretaría de Concejo del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista en la que se describirá la localización de los predios, la superficie total, el lote resultante y su superficie.
- Copia de la cédula de los solicitantes
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado de los predios.
- Levantamiento Planimétrico Georreferenciado de la propuesta de unificación o integración en el que se incorporen los márgenes de protección de ríos y quebradas (de ser el caso).

El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada para su revisión a la Dirección de Planificación y Desarrollo, el cual revisará la documentación en el marco de sus funciones. De ser procedente, se emitirán el informe favorable, se sellarán los planos de la propuesta de unificación o integración y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros, para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Los documentos se presentarán en original y dos copias. Se deberán adjuntar además en formato digital los levantamientos georreferenciados en formato DWG.

Pago de tasa: De forma previa a la revisión por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, se presentará en la misma Dirección el documento que acredite el pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos conforme a la ordenanza correspondiente.

Aprobación: Contando con el informe emitido por el Dirección de Planificación y Desarrollo, El Ejecutivo del GADMG, en el caso de no existir observaciones por los técnicos, remitirá el expediente íntegro al Concejo Municipal para su Resolución, debiendo archivar el expediente íntegro en la Secretaría del Concejo Municipal la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DISEÑO DE LOS PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO URBANO Y SUBDIVISIÓN DE URBANIZACIÓN Y DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO URBANO

Art. 19.- Aprobación por etapas.- El trámite de aprobación de los proyectos de subdivisión de urbanización se cumplirá en dos etapas definidas con sus respectivos trámites: a)

anteproyecto; y, b) proyecto definitivo. Ambas etapas serán aprobadas por el Concejo Municipal.

En lotizaciones menores a seis lotes el ejecutivo aprobará directamente el fraccionamiento previo informe técnico del Director de Planificación y Desarrollo.

SECCIÓN PRIMERA DE LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS

Art. 20.- Requisitos.- Para los anteproyectos de Subdivisión de Urbanización se presentarán en la Secretaría General del GADMG los siguientes documentos:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de lotes y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías y/o equipamientos.
- Copia de la cédula de los solicitantes.
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de Afectación y Línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo
- Expediente técnico del anteproyecto y memoria técnica sujetándose a lo dispuesto en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente emitido.

Art. 21.- Expediente técnico de anteproyecto.- El expediente técnico de la propuesta urbanística del anteproyecto, se constituye de planos que contendrán:

1. El levantamiento topográfico del predio Georreferenciado en UTM elipsoide de referencia WGS84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
2. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Urbano Parroquial, a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 200 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes.
3. La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de anteproyecto urbanístico en el que constarán:
 - a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden, y los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal", y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.
 - b. La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
 - c. La demarcación de áreas afectadas conforme se establece en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
 - d. Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,

e. Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja, el COS y el CUS según el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.

f. Cuadro estadístico de los linderos de cada uno de los lotes.

Art. 22.- Del diseño vial en proyectos de subdivisión de urbanización.- Para los proyectos de subdivisión de urbanización las vías cumplirán con lo que determina la ordenanza que sanciona y pone en vigencia la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147.

Art. 23.- Memoria Técnica de la propuesta urbanística del Anteproyecto.- La memoria Técnica de la propuesta urbanística del Anteproyecto contendrá la descripción de:

1. Localización del predio.
2. Sector de emplazamiento de la actuación.
3. Relaciones Urbanísticas del predio.
4. Loteo propuesto general
5. Loteo propuesto específico de cada lote.
6. Áreas y localización de las reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
7. Áreas afectadas por la planificación municipal.
8. Resumen de superficies.

Art. 24.- Presentación.- Todos los requisitos, la propuesta urbanística y la memoria técnica se presentarán el original con dos copias y un archivo digital con los archivos en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 25.- Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada.

Art. 26.- Revisión y Trámite de aprobación de Anteproyecto.- Los anteproyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para que el Concejo Municipal apruebe los planos de la propuesta debidamente sellados,, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Concejo Municipal, contando con el informe favorable aprobará la subdivisión a nivel de anteproyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 27.- De la enajenación de lotes a nivel de anteproyecto.- La aprobación efectuada a nivel de anteproyecto no faculta al promotor la enajenación de los lotes propuestos.

Art. 28.- Vigencia de las Aprobaciones.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios, se concederá un plazo máximo de tres años a partir de la fecha de aprobación del anteproyecto para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

Concluido el plazo de vigencia del anteproyecto y de no haber dado continuidad al procedimiento con la presentación del proyecto definitivo con sus estudios correspondientes, se dará automáticamente de baja el anteproyecto, perdiendo la validez el trámite correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS

Art. 29.- Requisitos.- Para la aprobación del proyecto definitivo de fraccionamiento urbano o subdivisión de urbanización, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Concejo del GADMG:

1 Expedientes Administrativos y Legales para el fraccionamiento urbano o subdivisión de urbanización

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de lotes y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías y/o equipamientos.

- Copia de la cédula de los solicitantes.

- Resolución vigente de aprobación del anteproyecto, emitido por el Concejo Municipal

- Planos sellados del anteproyecto aprobado.

- Certificación emitida por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado de aprobación de los cálculos y diseños de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.

- Certificación emitida por la Empresa Eléctrica, de aprobación de los cálculos y diseños de las redes del sistema de abastecimiento de energía eléctrica y de alumbrado público.

- Certificación emitida por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los cálculos y diseños de calzada y de construcción.

Todas las certificaciones requeridas en este artículo deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además de los planos debidamente sellados.

Art. 30.- Expediente técnico del proyecto.- El expediente técnico de la propuesta urbanística del proyecto de fraccionamiento urbano, se constituye de planos que contendrán:

1. El levantamiento del predio Georreferenciado con GPS: DATUM: WGS-84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.

2. La ubicación del proyecto en la Ciudad o Centro Urbano Parroquial, a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión, la misma que quedará definida operativamente por un radio de 200 metros y que contendrá la trama vial adyacente y cauces de ríos y quebradas, equipamientos, parques y plazas ya existentes.

3. La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala a nivel de proyecto urbanístico en el que constarán:

- a. Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "L" seguida del número de orden, y de ser el caso, los lotes destinados a cesión de suelo se identificarán con el texto "cesión municipal".

- b. La demarcación de áreas de emplazamiento de las edificaciones.
- c. La demarcación de áreas afectadas conforme se establece en el Certificado de Afectación y Línea de fábrica o su equivalente.
- d. Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a espacios verdes y a equipamientos, con sus respectivos porcentajes; y,
- e. Cuadro de estadística de lotes, que contendrá para cada lote la siguiente información: Número de lote, superficie y retiros mínimos a nivel de la planta baja, el COS y el CUS según el Certificado de Afectación y Línea de Fábrica o su equivalente.
- f. Cuadro estadístico de los linderos de cada uno de los lotes.

Art. 31.- Memoria Técnica de la propuesta urbanística del proyecto.- La Memoria Técnica de la propuesta urbanística del proyecto de fraccionamiento urbano contendrá la descripción de:

- 1. Localización del predio.
- 2. Sector de emplazamiento de la actuación.
- 3. Relaciones Urbanísticas del predio.
- 4. Loteo propuesto general.
- 5. Loteo propuesto específico de cada lote.
- 6. Áreas y localización de las reservas de suelo para equipamientos comunitarios.
- 7. Áreas afectadas por la planificación municipal.
- 8. Resumen de superficies.

Art. 32.- Presentación.- Todos los requisitos, propuesta urbanística y memoria técnica, según el caso, se presentarán el original con dos copias de los planos y el archivo digital en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 33.- Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo, la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de subdivisión de urbanización o del fraccionamiento urbano y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Art. 34.- Replanteo para proyecto de fraccionamiento urbano.- La verificación del replanteo de los lotes y vías se efectuará previo a la aprobación del proyecto urbanístico. El proyectista efectuará el replanteo y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Departamento de Avalúos y Catastros.

Para el efecto se utilizarán elementos que deberán ser anclados al terreno con hormigón.

Art. 35.- Revisión y Trámite de aprobación del proyecto definitivo.- Los proyectos de fraccionamiento urbano pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación cuando sean fraccionamiento menores a seis lotes con los planos de la propuesta debidamente sellados y el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, y si es de seis lotes para adelante aprobara el Concejo Municipal acompañados del respectivo informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales;

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con el informe favorable y el Certificado de Habitabilidad emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo, aprobará el fraccionamiento urbano a nivel de proyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación. Con lo cual los lotes resultantes estarán habilitados para protocolizar e inscribir.

Para el caso de los proyectos de subdivisión de urbanización pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa para su aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, acompañados del informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales.

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará la subdivisión de urbanización a nivel de proyecto mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo del GADMG la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Con lo cual, se requerirá al propietario con asistencia de un notario, la elaboración de la Minuta de entrega de garantías con todos los datos técnicos, compromisos de construcción, más la hipoteca correspondiente a favor del GADMG, que necesariamente implicarán lotes dentro de la urbanización aprobada, cuyo número se calculará según el procedimiento establecido. Para el efecto, el Procurador Síndico proporcionará al propietario un informe con la información suficiente para la elaboración de la Minuta en mención. El trámite, incluido en el Registro de la Propiedad, lo realizará el propietario o promotor en coordinación y visto bueno de la Procuraduría Síndica y los costos correrán a cargo del propietario o promotor.

Los sellos de los planos irán acompañados de una inscripción en la que se exprese que únicamente se podrá edificar en los lotes resultantes una vez que se cuente con el respectivo certificado de habitabilidad, el mismo que será otorgado al momento en que se hayan recibido en forma definitiva por parte del GADMG a entera satisfacción y conformidad todas las obras de urbanización que fueren de responsabilidad del promotor de la división.

Art. 36.- Hipoteca o Garantías. - En el caso de proyectos que supongan la apertura de vías y ejecución de obras de urbanización, para el otorgamiento del permiso de construcción, se podrá dar la opción al promotor de urbanizar por etapas por la cual el Gobierno Municipal en forma previa y como requisito para la inscripción en el Registro de la Propiedad, pedirá las respectivas garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las mismas que serán hipotecarias, con terrenos que forman parte de los lotes u otros.

El promotor entregará a favor de la municipalidad una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, o del porcentaje a ejecutar de acuerdo con las etapas de construcción según el presupuesto presentado para el efecto mediante una póliza de seguros, garantía bancaria o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es del caso quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras ejecutadas descritas en esta ordenanza y que son responsabilidad absoluta y total del promotor o propietario, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Previo a la constitución de Hipoteca el propietario o promotor de la lotización o urbanización deberá incluir como parte de la documentación lo siguiente: 1.- La presente Ordenanza en lo que tiene que ver con la hipoteca; 2.- Establecer la prohibición de enajenar el o los bienes que

garantizan la Hipoteca; 3.- El valor por el cual se constituirá la Hipoteca será el valor del 100% del Presupuesto Referencial de Obras realizado por el promotor o propietario de la lotización o urbanización una vez que éste haya sido aprobado por los técnicos municipales (agua potable y alcantarillado por la Dirección de Servicios Públicos; vías y energía eléctrica por la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Empresa Eléctrica); 4.- El establecimiento del valor del terreno a hipotecar, será emitido por el Departamento de Avalúos y Catastros mediante la actualización del valor del bien en concordancia con el Art. 449 del COOTAD; 5.- Si fuere del caso el promotor o propietario podrá presentar Hipoteca de un terreno distinto del que pretenda lotizar o urbanizar siempre que sea de interés municipal, esté ubicado en el área urbana y cubra el monto de la garantía establecida para el efecto. El GAD Municipal se reserva el derecho de seleccionar con criterio técnico los predios a hipotecar en su favor y que soporten el valor de la hipoteca.

Los terrenos que no estén hipotecados se podrán vender directamente con prohibición de construir mientras se dote de los servicios básicos.

Art. 37.- Plazo para la ejecución de todas obras de urbanización por póliza, garantía bancaria o hipoteca.- Si transcurrido el plazo otorgado en el permiso de construcción de hasta tres años y las obras de infraestructura aún no hubieren sido concluidas y entregadas a entera satisfacción de la municipalidad, el propietario o promotor de la lotización o urbanización podrá solicitar una prórroga de hasta seis meses para concluir dichas obras de infraestructura, en consecuencia deberán también prorrogarse las garantías sean estas: póliza, garantía bancaria o hipoteca

Corresponde al monto total del presupuesto para la ejecución de todas las obras de urbanización, según los estudios hidrosanitarios, eléctricos, viales y telecomunicaciones entregados y aprobados.

En caso de no cumplir el promotor de la urbanización con las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos, el GAD Municipal de Gualaquiza ejecutará directamente las Póliza de Seguros, garantía bancaria o hipoteca.

Art. 38.- Valor de los terrenos: será el valor certificado por el Departamento de Avalúos y Catastros en base al avalúo catastral actualizado.

Art. 39.- Valor de la garantía: Corresponde al número de lotes o área del proyecto en metros cuadrados que equipare o supere al valor de las obras de urbanización según el valor de los terrenos.

SECCIÓN TERCERA

DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO URBANO Y SUBDIVISIÓN DE URBANIZACIÓN

Art. 40.- Permiso de construcción de las obras de urbanización.- Para la emisión del Permiso de Construcción Municipal de las obras de urbanización, el promotor del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación y Desarrollo lo siguiente:

- a. Planos aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo
- b. Certificación emitida por el Procurador Síndico sobre la entrega de las garantías hipotecarias, en caso de hipoteca.
- c. Solicitud de permiso de construcción o su equivalente, suscrito por el propietario o promotor y el director de la obra.

d. Certificado del pago de la tasa de permisos de construcción.

Cumplidos los requisitos antes señalados, la Dirección de Planificación y Desarrollo en el término de diez días otorgará el Permiso de Construcción o su equivalente, facultando al propietario la disposición de los lotes habilitados para vender con prohibición de construcción para el caso de garantía. Esta autorización constará en el mencionado documento.

Art. 41.- De las Obras de urbanización.- El propietario o promotor tiene la obligación de ejecutar por su cuenta y a su costo, todas las obras de urbanización que se describen a continuación:

- a) Apertura de vías a nivel de calzada,
- b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario,
- c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,
- d) Instalaciones domiciliarias,
- e) Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público,
- f) Instalación de ductos para redes de telecomunicación.
- g) Obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, Planificación y Desarrollo de erosión, de inundaciones, obras de arte, puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto, según el requerimiento del caso.

Se ejecutarán las obras de urbanización en un plazo máximo de 36 meses, contados a partir de la emisión del permiso de construcción, el cual puede ser prorrogado por una sola vez por un plazo máximo de 6 meses previa justificación técnica y legal.

Los propietarios de urbanizaciones estarán obligados a notificar al GADMG la terminación de los trabajos de urbanización dentro del plazo otorgado en el permiso de construcción.

Art. 42.- Notificación Previa.- Previo el cumplimiento del plazo otorgado en el permiso de construcción se procederá por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Comisaría a notificar al promotor, con el carácter preventivo sobre la obligatoriedad de culminar la obra.

Art. 43.- Efectivización de Garantías.- Si las obras de urbanización no se ejecutan, terminen y se entreguen al Municipio dentro del plazo establecido en esta Ordenanza, el Municipio hará efectivas las garantías entregadas por el urbanizador por dichas obras, inmediatamente después de vencido el plazo, con estos recursos el municipio ejecutará las obras de urbanización faltantes.

SECCIÓN CUARTA DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 44.- De la Recepción de Obras.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GADMG, dicha entrega se la realizará mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción.

Los predios deberán encontrarse claramente identificados y mojonados de acuerdo con el plano aprobado.

Art. 45.- Integración de la Comisión de Recepción de Obras.- La comisión encargada de la recepción de las obras estará integrada por: el Director de Servicios Públicos, el Director Obras Públicas y el Director de Planificación y Desarrollo o sus Delegados.

Art. 46.- De la suscripción del Acta Entrega Recepción.- Para la suscripción del acta de Entrega recepción, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Se presentará la solicitud de recepción de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:

1.1 Acta de recepción de la Dirección de Servicios Públicos

1.2 Acta de recepción de la Dirección Obras Públicas.

2. Recibida la documentación el Alcalde sumillará a la Comisión el expediente íntegro, quienes procederán a efectuar la inspección para verificar que las obras se han culminado en su totalidad y corroborarán que las mismas se encuentran en perfecto estado y se han ejecutado conforme a los planos aprobados. Posterior a ello la Secretaría del Concejo elaborará el acta de entrega recepción de las obras de urbanización, donde se recomendará el levantamiento de las garantías impuestas correspondientes. El acta será suscrita por los miembros de la Comisión, el propietario o promotor. El expediente se almacenará en el archivo de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega recepción contados desde el ingreso de la documentación a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

3. Una vez que se cumplan todas las obras de urbanización descritas en esta ordenanza y que se haya suscrito el acta de entrega recepción de las mismas, el Alcalde, a través de Procuraduría Síndica, puede ordenar el levantamiento de las garantías del monto de terreno hipotecado.

Art. 47.- Del levantamiento parcial de las hipotecas.- Los proyectos de Urbanización que hayan iniciado la ejecución de las obras de urbanización, conforme las aprobaciones municipales y de la empresa EERSA, podrán solicitar el levantamiento parcial de las garantías, en función de un cálculo real de los costos de las obras de urbanización culminadas en cualquiera de sus componentes de acuerdo a los estudios aprobados, según las obras de urbanización descritas en esta ordenanza. Su equivalente en costos de terrenos hipotecados según avalúo catastral, la sumatoria del valor de los lotes a levantarse no podrá superar el 25% del valor de la garantía.

Para el efecto, se deberá presentar:

1. La solicitud de recepción parcial de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde con la siguiente documentación:

1.1 Acta o informe de culminación de cualquiera de las obras de infraestructura, emitido por la entidad administradora, y donde se detalle del valor de la obra, que determinará el valor de la hipoteca a levantar.

2. Recibida la documentación el Alcalde sumillará a la Comisión el expediente íntegro, quienes procederán a efectuar la inspección para verificar que las obras se hayan culminado en su totalidad y corroborar que las mismas se encuentran en perfecto estado y se han ejecutado conforme a los planos aprobados. Posterior a ello la Secretaría del Concejo elaborará el acta de entrega recepción parcial de las obras de urbanización, donde se recomendará el levantamiento de las garantías impuestas correspondientes. El acta será suscrita por los miembros de la Comisión, el propietario o promotor y el Director de las obras de construcción. El expediente se almacenará en el archivo de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

Se establece un plazo de 30 días para la suscripción del acta de entrega recepción parcial contados desde el ingreso de la documentación a la Dirección de Planificación y Desarrollo.

El cálculo de los costos de las obras de urbanización culminadas no superará el 10% del presupuesto referencial de los estudios aprobados.

Art. 48.- Devolución de garantías.- Una vez que el promotor del proyecto presente en la Dirección de Planificación y Desarrollo copias de las actas de entrega-recepción de las obras de urbanización señaladas en el Permiso de Construcción Municipal, procederá a informar a Procuraduría Síndica para el trámite de devolución de las garantías.

Art. 49.- Certificado de habitabilidad.- Para los predios resultantes de los proyectos de fraccionamiento o urbanización que se suscriban el acta de entrega recepción, previo a la emisión de los Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas y permisos de construcción o sus equivalentes, deberán contar con el Certificado de Habitabilidad otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo.

SECCIÓN QUINTA DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO

Art. 50.- Cesión.- En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptor usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

Art. 51.- Del porcentaje de participación por cesión en el área urbana.- Para los terrenos a fraccionar mayor a 3.000 metros cuadrados se entregará el 15% del área útil.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el GADMG, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 52.- Excepciones.- Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
3. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La proyección de ejes viales por sí solos, no son hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Art. 53.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento.- El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Art. 54.- Cálculo del porcentaje de cesión.- Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra limitante

para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo al marco legal vigente y esta ordenanza.

Art. 55.- De las Condiciones de Distribución de Áreas Verdes y Equipamientos Comunales:

Las condiciones de distribución de áreas verdes y equipamientos comunales serán las siguientes:

1. Los equipamientos comunitarios y las áreas verdes de recreación se emplazarán con frente a una o más vías de tránsito vehicular. Se integrarán con el trazado urbano y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad. Preferentemente serán espacios contiguos a las áreas de vivienda con el objeto de facilitar a los usuarios recurrir a varios servicios en un solo lugar, propiciando eficiencia y economía.
2. Cuando existan urbanizadores colindantes se entregarán las áreas verdes y comunales, de acuerdo a la planificación municipal que buscará la posibilidad de conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, condición de aprovechamiento o forma, las mismas que permitan la mejor utilización para el desarrollo y beneficio de todo el sector.
3. Se deberá observar la disposición de viviendas y accesos hacia los espacios públicos de tal manera que existan frentes de fachadas, accesos y planificación y desarrollo visual a fin de evitar el deterioro de dichas áreas y su inadecuada utilización.
4. En caso de que el porcentaje requerido por la institución sobrepase el 35% del área útil urbanizable del terrero, con el respectivo sustento la Dirección de Planificación y Desarrollo requerirá la declaratoria de utilidad pública en el excedente, con los respectivos justificativos técnicos, sujetándose a los requerimientos legales y a lo establecido en la sección séptima denominada expropiaciones del COOTAD. La Municipalidad podrá devengar el pago de estos valores con la utilización de maquinaria y equipo en la apertura y lastrado de vías, previos informes técnicos.

CAPÍTULO IV

APROBACIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Art. 56.- Requisitos.- Para la aprobación del proyecto de fraccionamiento rural o subdivisión en parcelas, los promotores deberán entregar los siguientes documentos en la Secretaría de Concejo del GADMG:

Expedientes Administrativos y Legales para la subdivisión de la parcelación:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa suscrita por los propietarios o representantes legales y el proyectista, en la que se describirá la localización del proyecto, la superficie total del predio, el número de parcelas y su superficie, así como en los casos pertinentes, la superficie de suelo destinado a vías.
- Copia de la cédula de los solicitantes.
- Solicitud de Revisión de Fraccionamientos y Parcelaciones o su equivalente,
- Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural emitido por la dirección de Planificación y Desarrollo.
- Certificado vigente de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad.
- Copia de la escritura del predio inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Expediente técnico del proyecto y memoria técnica sujetándose a lo dispuesto en el Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural.

a.) El expediente técnico de la propuesta de parcelación del proyecto, se constituye de planos que contendrán:

- El levantamiento topográfico del predio Georreferenciado en UTM elipsoide de referencia WGS84. Los hitos (H1, H2, etc.) en un mínimo de 2 (dos) que sean necesarios para este fin serán de hormigón y se presentará la respectiva memoria de ubicación.
 - La ubicación del proyecto a escalas 1:10000 o 1:5000 abarcando su área de inclusión.
 - La propuesta de subdivisión y forma de ocupación del predio, a escala, a nivel de proyecto de parcelación en el que constarán:
 - Los lotes identificados cada uno de ellos con la letra "P" seguida del número de orden y para el trazado vial con el texto "vía existente" o "vía propuesta" según corresponda.
 - La demarcación de áreas afectadas: ríos, quebradas, servidumbres, etc. o cualquier otro que determine la Dirección de Planificación y Desarrollo.
 - Cuadro de estadística general, que contendrá: La superficie total del predio, superficie útil, el número de lotes y su superficie, así como las superficies de suelo destinadas a vías, con sus respectivos porcentajes.
 - Cuadro de estadística de parcelas, que contendrá para cada parcela la siguiente información: Número de parcela, superficie, porcentaje de la parcela en relación del área total.
 - Cuadro de linderos de cada parcela.
- Certificación emitida por la Dirección de Servicios Públicos, de que cada parcela cuente con acceso a una fuente de agua o cuenten con agua entubada.
- Certificación emitida por la Dirección de Obras Públicas, de aprobación de los accesos viales existentes hasta los 900 metros de la vía principal; y, los propuestos mayor a 900 metros quedará a nivel de proyecto definitivo.

Todas las certificaciones requeridas en este artículo deberán presentarse respaldadas con las firmas y sellos autorizados correspondientes a cada instancia, además de los planos debidamente sellados.

Art. 57.- Del diseño vial en proyectos de subdivisión de parcelación.- Para los proyectos de subdivisión de parcelación las vías cumplirán con lo que determina la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, publicada en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147 - el lunes 05 de mayo de 2025.

Art. 58.- Memoria Técnica de la propuesta de parcelación.- La memoria Técnica de la propuesta de parcelación contendrá la descripción de:

1. Localización del predio.
2. Sector de emplazamiento de la actuación.
3. Loteo propuesto general (parcelaciones)

4. Loteo propuesto específico de cada lote.
5. Áreas afectadas por la planificación municipal.
6. Resumen de superficies.

Art. 59.- Revisión y Trámite de aprobación del proyecto.- Los proyectos de parcelación pasarán a conocimiento del Alcalde o Alcaldesa cuando sean fraccionamiento menores a seis parcelas para aprobación con los planos de la propuesta debidamente sellados, y si es de seis lotes para adelante aprobará el Concejo Municipal acompañados de la respectiva solicitud, que sustentarán de acuerdo a la normativa vigente el cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales;

El Ejecutivo del GADMG o el Concejo Municipal según sea el caso, contando con la documentación respectiva favorable emitido por la Dirección de Planificación y Desarrollo aprobará el fraccionamiento rural mediante acto administrativo motivado, debiendo archivar el expediente íntegro en la Dirección de Planificación y Desarrollo la misma que entregará al propietario la Resolución de Aprobación.

Art. 60.- Presentación final.- Todos los requisitos, propuesta de parcelación y memoria técnica, según el caso, se presentarán el original con dos copias de los planos y el archivo digital en formato DWG Georreferenciado, siguiendo las normas INEN de presentación de planos, en cuanto a formatos.

Art. 61.- Procedimiento Administrativo.- El Alcalde o Alcaldesa remitirá la documentación ingresada a la Dirección de Planificación y Desarrollo y a la Procuraduría Síndica para su revisión en el marco de sus funciones y en la secuencia indicada. De ser procedente se sellarán los planos de la propuesta de parcelación y se remitirá la documentación al Departamento de Avalúos y Catastros para fines de registro y emisión de la clave catastral correspondiente.

Art. 62.- Replanteo para proyecto de parcelación.- De ser el caso, el proyectista efectuará el replanteo y lo someterá a verificación y aprobación escrita de la Dirección de Planificación y Desarrollo y Departamento de Avalúos y Catastros.

Para el efecto se utilizarán elementos que deberán ser anclados al terreno con hormigón. Las parcelas resultantes estarán habilitadas para protocolizar e inscribir.

Art. 63.- De la enajenación de parcelas.- Está prohibido enajenar los predios mientras el trámite está en ejecución.

Art. 64.- De la conexión a la red vial pública.- En acotación al artículo 41 de la LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL DEL TRANSPORTE TERRESTRE, se prohíbe dentro del derecho de vía de la infraestructura del transporte terrestre, la construcción o apertura de accesos a las propiedades aledañas a las vías, fuera de las zonas diseñadas para el efecto.

CAPÍTULO V

PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN PRIMERA

GENERALIDADES

Art. 65.- Definición.- Se entiende como propiedad horizontal al conjunto de normas que regulan la organización de un inmueble en porcentajes de copropiedad, denominados alicuotas.

Se puede aplicar a 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 condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, y construcción de condominios o edificios en predios frente a caminos vecinales o vías proyectadas. Además, los predios deberán estar dotados de la infraestructura básica de urbanización, caso contrario, serán dotados a costo del promotor.

Art. 66.- Proyectos que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.- Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada. Los proyectos de desarrollo horizontal y vertical a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial (a excepción de la densidad de vivienda y las determinaciones en cuanto al lote y frente mínimo) y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Únicamente se podrá localizar proyectos en propiedad horizontal en predios frente a vías existentes y que cuenten con todos los servicios básicos.

Art. 67.- Del reglamento de copropiedad.- Para los proyectos presentados en propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal y en desarrollo vertical el Promotor deberá también elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad como requisito previo a la aprobación de la propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad deberá ir acorde a la norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, y a su Reglamento General; y, deberá cumplir con todos los requisitos y aprobaciones establecidos por el GADMG en las respectivas ordenanzas.

Art. 68.- Contenidos del Reglamento.- El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio. El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios. La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión, sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO Y APROBACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 69.- Requisitos para la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.- Corresponderá al Concejo Municipal del GADMG, declarar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:

- 1 Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.
- 2 Tres copias de planos arquitectónicos, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- 3 Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- 4 Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la Municipalidad, a los que se adjuntará el correspondiente Permiso de Construcción.
- 5 Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se determina que los planos de las instalaciones sanitarias (agua potable, alcantarillado y el estudio hidrosanitario) han sido aprobados.
- 6 Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 7 Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; de la empresa eléctrica los planos aprobados conteniendo el proyecto eléctrico debidamente individualizado por unidad habitacional.
8. Original y copia del reglamento interno de condóminos.

Edificaciones construidas anteriormente. - Si se tratare de edificaciones concluidas con antelación o que se encuentren aprobados sus planos, se presentará a la Dirección de Planificación y Desarrollo los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo, firmada por el propietario.
2. Planos arquitectónicos, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
4. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad o los planos de la construcción existente. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un Arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones y el estudio hidrosanitario firmados por un Ingeniero Civil.

5. Original y copia del informe del departamento de Servicios Públicos, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones sanitarias sean de agua potable, descarga de aguas servidas y recolección de basura.

6. Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad que estén libres de gravámenes.

7. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cinco o más plantas o cinco y más unidades habitacionales o que alberguen más de 25 personas, se requiere los informes de: Cuerpo de Bomberos de Gualaquiza, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios, de la empresa eléctrica, certificando que cada unidad habitacional dispone de red eléctrica independiente.

8 Original y copia del reglamento interno de condóminos

Art. 70.- Densidad máxima permitida para Propiedad Horizontal.- La densidad máxima que se encuentra ya definidos en los Polígonos de Intervención Territorial.

Art. 71.- Clasificación por unidades destinadas a propiedad horizontal.- la clasificación por unidades destinadas a vivienda, comercio u oficinas se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	De 2 a 10	2 a 20	2 a 40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	> 141	> 281

Art. 72.- Notariada y Registro de la declaratoria.- El Reglamento Interno de Copropiedad validado por el Procurador Síndico, los planos arquitectónicos aprobados y sellados por el departamento correspondiente y la declaratoria de propiedad horizontal aprobada por el Concejo Municipal del GADMG, se procederá luego del Registro Catastral, el propietario o promotor solicitará al GAD Municipal la instalación de medidores individuales, y de ahí se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, según lo establece el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 73.- Del traspaso de la unidades de vivienda.- En la declaratoria de propiedad horizontal y los planos aprobados se deberá indicar que para la enajenación del departamento, local, oficina o vivienda deberá estar culminada en un 100% y contar con el certificado de habitabilidad, documento que deberá formar parte de la minuta y sin la cual no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 74.- Espacios Comunes para Propiedad Horizontal.- Los espacios de uso común se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros frontales, laterales y/o posteriores, áreas de circulación.

Art. 75.- Provisión de áreas comunes.- En las edificaciones nuevas a declararse en propiedad horizontal, se clasifican en:

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS			
ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
		Área mínima para portero o conserje	9.50 m ² de área útil, incluido un baño
	B	Sala de Copropietarios	No inferior a 20 m ²
	C/D	Sala de Copropietarios	1m ² por cada unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ²
	E	Sala de Copropietarios, sala de uso múltiple	1 m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400 m ²
	C/D/E	Depósito de basura	4 m ²
	Edificios para centros Comerciales	Baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración, Sala de Copropietarios. Estacionamientos	1 m ² por cada 50 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo 400 m ² .
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardería infantil, guardiana, oficina de Administración, sala de Copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m ² por cada 25 m ² de comercio, mínimo 20 m ² , máximo de 400 m ²
	Edificios para oficinas	Guardiana, Oficina de Administración, sala de Copropietarios, baño social	1 m ² por cada 50 m ² de oficinas, mínimo 20 m ² , máximo de 400 m ²
	Edificios de Estacionamientos	Baterías sanitarias Guardiana, Oficina de Administración, sala de Copropietarios	0.50 m ² por cada estacionamiento, mínimo 20 m ² , máximo de 400 m ²
	Edificios para bodegas	Guardiana, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	1 m ² por cada 50 m ² de bodegas, mínimo 20 m ² , máximo de 400 m ²

AREAS VERDES RECREATIVA	A/B/C		15% del área de suelo, no se contabilizará áreas de circulaciones y accesos
	D/E		10m2 c/unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	A/B/C Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda
AREAS RECREATIVAS	D Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda Mínimo 200 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente
AREAS RECREATIVAS	E Edificios en altura		5m2 por cada unidad de vivienda Mínimo 350 m2, más 2 m2/unidad de vivienda excedente

En el caso de edificaciones ya construidas las áreas comunales viene a ser gradas, pasillos o corredores y no se exigirá más áreas.

Art. 76.- Normas técnicas.- Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

1. Obras de albañilería Toda obra divisoria entre dos departamentos o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm de ancho mínimo.
2. Instalaciones sanitarias Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad.
3. Instalaciones eléctricas Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.
4. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.
5. Instalaciones especiales Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas para ascensores, elevadores y protección contra incendios, establecidas en la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo,

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios que sobrepasen los 4 pisos altos, y tendrán una sección mínima de 0,25 m2, cuyo lado mínimo será de 0,40 mts.

Art. 77.- Servicios colectivos.- A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente para construcciones nuevas:

1. El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones: a) Para proyectos de propiedad horizontal en desarrollo horizontal un puesto de estacionamiento para cada vivienda b) Para proyectos de propiedad horizontal en desarrollo vertical un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda hasta 8 unidades de vivienda; desde 9 unidades de vivienda en adelante un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda de hasta 120 m², en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 m², en exceso.
2. Cada unidad de vivienda tendrá un área de lavado y secado, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en las plantas altas.
3. Las losas de entrepiso garantizarán el aislamiento acústico.
4. Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima 3,00 m. en el callejón principal.
5. Cisterna y equipo de bombeo: Toda edificación de una altura mayor a 4 pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal; las comerciales del nivel zonal y de ciudad o cantonal; las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosa, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad o cantonal están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo de bombeo para la distribución de caudales.

CAPÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 78.- SANCIONES.- El incumplimiento o la falta a lo dispuesto en la presente Ordenanza, así como de la normativa nacional dará lugar a la aplicación de sanciones administrativas conforme el procedimiento sancionador previsto en el artículo 248 del COA y la Ordenanza vigente que regula este procedimiento administrativo sancionador, sin perjuicio de las sanciones estipuladas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las sanciones aplicadas por el ente rector.

Art. 79.- POTESTAD ADMINISTRATIVA SANCIONADORA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaquiza, a través del órgano pertinente se encargará de la recepción y trámite de denuncias, así como de las inspecciones y demás diligencias procesales que correspondan en cada caso. De tener conocimiento mediante denuncia, o de configurarse elementos que permitan presumir el cometimiento de alguna infracción establecida en esta Ordenanza, el Órgano Instructor emitirá la instrucción correspondiente en el que se detallará e informará la presunta infracción y demás datos o elementos de los que se tenga conocimiento, el cual será remitido al Órgano Sancionador para el proceso sancionatorio seguido en contra del presunto infractor, de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

Art. 80.- INFRACCIONES.- Se considerarán infracciones aquellos actos que incurran en las prohibiciones o incumplan las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Las infracciones

pueden ser leves y graves de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 81.- SANCIONES APLICABLES.- Las sanciones en conjunto y de manera integral se aplicarán según su naturaleza estructurada en el siguiente cuadro acorde a la normativa nacional y local vigente, y lo dispuesto en la ordenanza que sanciona el PDOT y PUGS, en lo que son a las infracciones leves y graves:

Infracciones leves

INFRACCIÓN	MULTA
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación del departamento de Control Urbano y Patrimonio.	30% de un salario básico unificado de los trabajadores en general
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y el permiso de construcción; y que no se ajuste a las determinantes de uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esta ordenanza	50% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción sin acatar lo establecido en los planos aprobados.	20% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
Ejecutar una obra de infraestructura, edificación o construcción sin contar con los planos aprobados y permiso de construcción; aun cuando se ajuste a las determinantes de	40% del avalúo de la obra que es materia de la infracción ejecutada a la fecha de inicio del juzgamiento y calculada en base al metro cuadrado de construcción comercial actualizado por parte de la dirección de

uso y ocupación y las normas de arquitectura establecidas en esa ordenanza	Obras Públicas. El valor mínimo de la multa será el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y el máximo será de 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general, conforme lo establece el artículo 114 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.	30% de un salario básico unificado de los trabajadores en general
Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios	50% de un salario básico unificado de los trabajadores en general

Art. 82.- Reincidencia en la infracción.- De continuarse por parte de los propietarios y/o profesionales con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por la Dirección de Obras Públicas, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida.

Art. 83.- Sujetos de sanción.- Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para los proyectos de subdivisión de urbanización aprobados con anterioridad a la sanción de esta ordenanza que se encuentren en el periodo de vigencia, los plazos para la ejecución de obras se acogerán a lo establecido en este cuerpo normativo, contados a partir de la aprobación de esta ordenanza. Caso contrario se procederá con la respectiva notificación de la forma establecida en la ley, y serán dadas de baja del archivo municipal.

SEGUNDA.- Todos los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión que se encuentren en trámite al momento de la aprobación de esta ordenanza, se aprobarán con el régimen normativo establecido en esta Ordenanza; y los fraccionamientos que ya se encuentran aprobado el anteproyecto o proyecto definitivo se aprobarán con el régimen normativo con el que iniciaron el tratamiento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Previo informe técnico emitido por el Director de Planificación y Desarrollo el Concejo Municipal autorizará la desmembración rural con áreas inferiores a los contemplados en los PIT correspondiente con el objeto de unificar a un predio colindante y formar un solo cuerpo quedando prohibido mantenerse como un cuerpo independiente, teniendo el plazo de tres meses para realizar el trámite de unificación de lotes caso contrario quedará sin efecto la autorización de desmembración.

SEGUNDA.- En el área rural se permitirá los fraccionamientos, independiente de los PIT y buffer; y con un lote mínimo de una hectárea para que se desarrollen proyectos de fraccionamientos con fines ecológicos auto sostenibles que se deberá conservar en el tiempo tal como fue aprobado por la municipalidad. Las obras de acceso vial, que será con senderos ecológicos, y la dotación de agua para cada predio estarán a cargo de los proyectistas o propietarios.

La aprobación de esta subdivisión la autorizará el Concejo Municipal posterior a la presentación del informe favorable por parte del director de la Dirección de Planificación y Desarrollo.

TERCERA.- Para los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión de suelo se permite en el frente y cabida de los lotes o parcelas resultantes un rango de flexibilidad del 15% para el suelo rural y del 30% para el suelo urbano del frente y cabida de lo fijado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en los Planes Urbanísticos Complementarios correspondientes. Al aplicar el rango de flexibilidad en el suelo urbano el frente no será menor a 7 m.

En caso de urbanización de más de diez lotes esta disposición únicamente aplica hasta el 10% de los lotes y parcelas resultantes.

No aplica para las parcelas y predios al interior de las áreas protegidas.

CUARTA.- En los predios o parcelas que intersectan dos o más Polígonos de Intervención Territorial la propuesta de subdivisión corresponderá a las determinantes del PIT que intersecta cada porción del predio; o se acogerán en la totalidad del predio las determinantes establecidas en el polígono que contenga al mayor porcentaje del predio o parcela.

Esta disposición no aplica en predios que se intersectan en suelo urbano y rural.

QUINTA.- En los predios o parcelas que se asienten en suelo urbano y rural que intersectan la propuesta de subdivisión corresponderá a las determinantes del PIT que intersecta cada porción del predio.

SEXTA.- Para la implementación de proyectos de vivienda de interés social en el marco de los procedimientos y requerimientos establecidos en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social para el efecto, la subdivisión del suelo se regirá por los parámetros establecidos por el ente rector en la normativa secundaria que se desagregue para el efecto.

SÉPTIMA.- Para todos los procesos de subdivisión de suelo establecidos en este cuerpo normativo, las direcciones y departamentos competentes tendrán un plazo de 30 días contados a partir de la recepción del documento respectivo.

OCTAVA.- En el polígono de intervención Territorial PIT E4 se requiere cambiar el tamaño del lote mínimo a 200 metros y de la misma manera en el centro poblado de la Pradera PIT PRA 02 se cambia el lote mínimo a 200 metros.

En el PIT C3 regrésese el uso de suelo a su uso original que es residencial, del terreno ubicado en la calle Logroño de los Caballeros, entre la calle Eloy Alfaro y vía a los Laureles.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese la REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PREDIOS EN LAS ÁREAS URBANAS DEL CANTÓN GUALAQUIZA Y DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS Y TODAS SUS REFORMAS.

SEGUNDA.- Deróguese la ORDENANZA DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.

TERCERA.- Deróguese de la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2024-2027 Y CONTIENE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL CANTÓN GUALAQUIZA, PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO publicado el lunes 05 de mayo de 2025 en el Registro Oficial mediante Edición Especial Nro. 147; y más instrumentos de ordenamiento territorial, planeación y gestión territorial; y demás normativa todo lo que se contraponga en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza sustitutiva entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institucional.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 18 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCIS GERMAN
PAVON SANMARTIN**

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA



Firmado electrónicamente por:
**LUCY GARDENIA ALBA
JIMBO**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN, PLANIFICACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN DE SUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN GUALAQUIZA**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 18 de septiembre del 2025 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 18 de diciembre del 2025 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.



Firmado electrónicamente por:
**LUCY GARDENIA ALBA
JIMBO**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 26 diciembre del 2025, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 26 diciembre del 2025.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-



Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO



Mgs. 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

MG/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.