

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Samborondón: De creación del Área de Conservación y Uso Sustentables (ACUS) ubicada entre el Puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el parque histórico en el Río Daule 2
- Cantón Saraguro: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de suelo y edificaciones, así como de la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos, que regirá para el bienio 2026-2027 29



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
SAMBOROMBÓN**

**ORDENANZA DE CREACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS)
UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL
PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE.**

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBOROMBÓN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 7 numeral 3 de la Constitución de la República establece que es uno de los deberes primordiales del Estado el de: “(...) 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país.”;

Que, el Art. 14, de la Constitución de la República, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. “Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”;

Que, el artículo 71 inciso de la Constitución de la República señala que “La Naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete íntegramente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructuras, funciones y procesos evolutivos”;

Que, el Art. 72, de la Constitución de la República, expresa a la naturaleza con derecho a la restauración. Esta restauración será independiente de la obligación que tienen el Estado y las personas naturales o jurídicas de indemnizar a los individuos y colectivos que dependan de los sistemas naturales afectados...estableciendo los mecanismos más eficaces para alcanzar la restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas;

Que, el artículo 73 de la Constitución de la República reconoce los derechos de la naturaleza, establecer que: “El Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente de los ciclos naturales. (...)”;

Que, en los numerales 6 y 7 del artículo 83 de la Norma Constitucional se dispone que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos sin perjuicio de otros establecidos en la Constitución y en la ley: “(...) 6. Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible. 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir (...)”;

Que, en el inciso 1 del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, se establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de plena autonomía política, administrativa y financiera, mientras que en el inciso 2 determina que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los consejos provinciales. Concomitantemente, el artículo 240 de la Norma Supra, otorga la facultad legislativa a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial, es decir están facultados para dictar Ordenanzas;

Que, en su artículo 240 ibídem, manifiesta 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.

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República establece “Que los gobiernos autónomos descentralizado municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta en los numerales 1, 2 y 13 del Art. 264 de la Constitución de la República que: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer

el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 13. Gestionar los servicios de **prevención, protección**, socorro y extinción de incendios;

Que, en el Art. 276, numeral 4; de la Constitución de la República del Ecuador, señala como uno de los objetivos del régimen de desarrollo, recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;

Que, en el artículo 277 de la Norma Supra se señala que, para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado entre otros: “1. Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza (...)”;

Que, en el artículo 389 del mismo cuerpo legal se expresa que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...)”;

Que, el numeral 1 del artículo 395 de la Constitución de la República señala que: “El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras”; en los numerales 2 y 4 del mismo artículo (395), establece que las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional;

Además, en caso de duda sobre el alcance de las disposiciones legales en materia ambiental, éstas se aplicarán en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República establece que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en partículas la provocada por la contaminación, desertificación y erosión;”

Que, el artículo 414 de la Constitución de la República establece que: “El Estado adoptará las medidas adecuadas y transversales para **la mitigación del cambio climático** mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo”;

Que, el Art. 415, de la Constitución de la República comenta que El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo...;

Que, La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su Art.18, la cual define como **Suelo Urbano de Protección** “*que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.*”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 10, establece como objeto: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio (...). De manera concomitante el numeral 4 del artículo 19, describe las condiciones para la declaratoria de un suelo rural de protección;

Que, el Art. 3 literal h) y el Art. 4 literal d) y f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, da como una de las potestades públicas la sustentabilidad del desarrollo y la recuperación y conservación de la naturaleza, que debe efectuarse siguiendo los principios de conservación, desarrollo y aprovechamiento sustentable; para la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el literal d) del artículo 4 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización determina, que entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados dentro de su circunscripción territorial es la recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable;

Que, el inciso primero del artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el literal b) del artículo 55 ibídem, indica que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y en el literal h) señala que se debe preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para otros fines.

Que, el artículo 136 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados dirigir, ordenar, disponer y organizar la gestión ambiental a través de un sistema nacional descentralizado que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza, en concordancia con las políticas emitidas por la autoridad ambiental nacional;

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala la gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

Que, el artículo 415 ibídem, señala que 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.

Que, el artículo 26 del Código Orgánico Administrativo-COA, señala: "... Todas las administraciones tienen responsabilidad compartida y gestionarán de manera complementaria, en el marco de sus propias competencias, las actuaciones necesarias para hacer efectivo el goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir... ".

Que, el COIP, dentro de su **CAPÍTULO CUARTO "Delitos contra el ambiente y la naturaleza o Pacha Mama", SECCIÓN PRIMERA " Delitos contra la biodiversidad"**, en el artículo 245, señala que la persona que invada las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o ecosistemas frágiles, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años; y, artículo 247, delitos contra la flora y fauna silvestres. - La persona que cace, pesque, tale, capture, recolecte, extraiga, tenga, transporte, introduzca, almacene, trafique, provea, maltrate, se beneficie, permute o comercialice, especímenes o sus partes, sus elementos constitutivos, productos y derivados, de flora o

fauna silvestre terrestre, marina o acuática, de especies listadas como protegidas por la Autoridad Ambiental Nacional o por instrumentos o tratados internacionales ratificados por el Estado, será sancionada con pena privativa de libertad de uno a tres años.

Que, la Ley de Gestión Ambiental en su Art. 13, señala que los GADs provinciales y municipales, dictarán políticas ambientales seccionales con sujeción a la Constitución de la República y a la presente Ley. Respetando las regulaciones nacionales sobre el Patrimonio de Áreas Naturales Protegidas para determinar los usos del suelo y consultarán a los representantes de los pueblos indígenas, negros y poblaciones locales para la delimitación, manejo y administración de áreas de conservación y reserva ecológica.

***Que**, el Acuerdo Ministerial 083 del MAATE del 30 de agosto de 2016, Art.7 establece que “Es un área creada por los gobiernos autónomos descentralizados, comunidades o propietarios privados, de importancia local, cuyo fin es el de conservación de la biodiversidad y desarrollo de actividades sustentable para garantizar el mantenimiento de los servicios ecosistémicos que benefician a la vida humana. **Serán Áreas de Conservación y Uso Sustentable de la Biodiversidad** aquellos predios de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados, de las comunidades o de personas naturales o jurídicas, que aporten a la conservación de la biodiversidad. Un ACUS puede mantenerse bajo esta categoría o puede optar por convertirse en un área protegida declarada dentro de SNAP por la Autoridad Ambiental Nacional, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes”;*

Que, mediante **Sesión Ordinaria de Concejo No. 03B-SG-ICMCS-2025**, celebrada el día viernes veinticinco de enero del año dos mil veinticinco, por unanimidad el Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón, en amparo a lo determina la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 54, 55, 57 literal a); **RESUELVE:**

Con base en los antecedentes antes expuestos, acoge los informes presentados por las diferentes Direcciones Municipales; por lo que **APRUEBA:**

1. DECLARECE, como BIEN MOSTRENCO, EL LOTE DE TERRENO S7N, CON AREA DE 8.0598HAS., UBICADA EN EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACION ENTRE RIOS Y EL PARQUE HISTORICO EN EL RIO DAULE.

Que, en virtud de los preceptos constitucionales y normativos descritos, es necesario dictar una ordenanza orientada a conservar, restaurar con ecosistemas de manglar y proteger la biodiversidad, sus servicios ecosistémicos y todos sus componentes existentes en el área establecida y definida como **ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACION ENTRE RIOS Y EL PARQUE HISTORICO EN EL RIO DAULE.**

Que, con **Memorando Nro. 025-IMCS-DPOT-COT-2026**, de fecha 31 de marzo de 2026, el Arq. Gutberto Elías Andrade Moreira, Coordinador de Ordenamiento Territorial (S), informa al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial: *“...En atención al Oficio No. 020-DGA-2026, suscrito por el Msc. Edgar Muñoz Heredia, Director de Gestión Ambiental, en el que textualmente indica: "(...) solicito encarecidamente se presente un informe técnico conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso de Suelo ... para ejecutar las actividades de reforestación y conservación de manglar en la Franja Ribereña del Buijo Histórico. Asimismo requiero su ayuda con un informe similar para la franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de la Unidad Nacional”.*

De lo referido y conforme a las disposiciones legales y normativas vigentes tengo a bien comunicar que dentro de las competencias de esta Dirección, únicamente es posible informar lo siguiente:

- 1) El Registro Oficial- Edición Especial N.º 263 de fecha 06 de junio de 2025, publica la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035; y la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2023-2027, aprobada en la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024, -la cual delimita y mapea los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, su subclasificación y los tratamientos asignados- establece que:*

- a) ***La franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de Ja Unidad Nacional: Se ubica dentro del Polígono Urbano 17 (PU17) de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla: clasificado como Suelo Urbano, subclasificado como Suelo Urbano de Protección y su intervención bajo tratamiento de Conservación.***

En ese sentido la presente información se emite en función de la referencia general contenida en la Resolución N.º 11C-SG-ICMCS-2026 y el Oficio N.º 020-DGA-2026; para efectos del presente informe la identificación de las áreas se realiza con base en la referencia territorial contenida en los documentos citados, considerando que estos no incorporan un polígono específico ni coordenadas geográficas del área de intervención...”.

Que, con Memorando Nro. 025-IMCS-DPOT-2026, de fecha 31 de marzo de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, da contestación a lo solicitado por el Msc. Edgar Muñoz Heredia, Director de Gestión Ambiental: “...En atención al Oficio No. 020-DGA-2026, suscrito por el Msc. Edgar Muñoz Heredia, Director de Gestión Ambiental, en el que textualmente indica: “(...) Solicito encarecidamente se presente un informe técnico conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso de Suelo ... para ejecutar las actividades de reforestación y conservación de manglar en la Franja Ribereña del Buijo Histórico. Asimismo requiero su ayuda con un informe similar para la franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de la Unidad Nacional”.

En atención al Informe Técnico suscrito por el Arq. Elías Andrade Moreira, Coordinador de Ordenamiento Territorial (s), mediante Nro. 025-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 31 de marzo de 2026, quien señala:

- 1) *El Registro Oficial-Edición Especial N.º 263 de fecha 06 de junio de 2025, publica la ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2024-2035; y, la ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN 2023-2027, aprobada en la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024, -la cual delimita y mapea los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, su subclasificación y los tratamientos asignados- establece que:*

- a) ***La franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de Ja Unidad Nacional: Se ubica dentro del Polígono Urbano 17 (PU17) de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla: clasificado como***

Suelo Urbano, subclasificado como ***Suelo Urbano de Protección*** y su intervención bajo tratamiento de Conservación.

*Con base en los antecedentes expuestos y de conformidad al Informe técnico suscrito por el Arq. Elías Andrade Moreira, Coordinador de Ordenamiento Territorial (S), mediante Memorando Nro. 025-JMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 31 de marzo de 2026; se informa que las áreas correspondientes a la franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de la Unidad Nacional en mención se encuentra establecida como **Suelo Urbano de Protección**, con tratamiento de Conservación, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, conforme a los instrumentos de planificación territorial vigentes, condición definida desde el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) aprobado en 2021, y mantenida en las actualizaciones posteriores.*

Para efectos del presente informe, la identificación de dichas áreas se realiza tomando como referencia lo señalado en la Resolución N.º 11 C-SG-ICMCS-2026, en relación con las zonas indicadas en la solicitud, considerando que la misma no incorpora una delimitación específica ni coordenadas geográficas del área de intervención...”.

Que, con Oficio No. 253-IMCS-DAYC-2026 de fecha 01 de abril de 2026, la Arq. Marjorie Sánchez Centeno, Directora de Avalúos y Catastro, da contestación al Msc. Edgar Muñoz Heredia, señalando: “...Visto el oficio de la referencia, recibido en este despacho el 30 de marzo del presente año, el mismo que guarda relación con la Resolución No. 11C-SG-IMCS-2026, mediante el cual solicita “...UN INFORME TECNICO CATASTRAL; QUE SERVIRA (...). ASIMISMO,(...) PARA LA FRANJA COSTERA QUE INICIA EN EL MUELLE DEL PARQUE HISTORICO HASTA EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL...”, se procede a emitir el presente informe toda vez revisados los archivos de la Dirección de Avalúos y Catastro:

Lote ubicado en la rivera del río Daule entre el malecón de urbanización Entre Ríos y muelle del Parque Histórico:

Código Catastral Rural: 3-3-4-1-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Matrícula Inmobiliaria: 46620

Ficha Registral: 50031

Sector: Centro Comercial Los Arcos, Mz. 1; Sl. 1

Lote S/N, ubicado en el puente de la Unidad Nacional, La Urbanización Entre Ríos y el Muelle del Parque Histórico en el Río Daule, de este Cantón.

Parroquia: Satélite La Puntilla

Cantón: Samborondón

Propietario: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón
Área de Solar: 80.598,00 m²
Solar Vacío

Que, con Oficio No. 022-DGA-2026 de fecha abril 10 de 2026, el Msc. Edgar Muñoz Heredia, Director de Gestión Ambiental, informa al señor Alcalde, señalando: *“...Con el objetivo de incrementar significativamente las áreas de: restauración ecológica, turísticas, recreación y protegidas del cantón. Pongo a su consideración, para que se realicen los trámites administrativos, legales y técnicos de los siguientes proyectos de Ordenanzas:*

- 1. Creación del área de conservación y uso sustentables (ACUS) la franja ribereña del Buijo histórico.*
- 2. Creación del área de conservación y uso sustentables (ACUS), ubicada entre el Puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el Parque histórico en el río Daule.*

Complementariamente, la creación de estas 2 áreas permitan garantizar la conservación de la biodiversidad, los bienes y servicios ambientales, que mejoran la calidad de vida de los Samborondeños y afianzar aún más las acciones de sostenibilidad del Cantón...”.

Que, con Trámite No. 213835 de fecha 13 de abril de 2026, se remite el Proyecto de Ordenanza para la Creación del área de conservación y uso sustentables (ACUS) la franja ribereña del Buijo histórico; y, Creación del área de conservación y uso sustentables (ACUS), ubicada entre el Puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el Parque histórico en el río Daule, al Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, para su revisión y respectivo pronunciamiento jurídico; así como, al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Que, el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, remite el **Oficio No. 369-AJ-IMCS-2026** de fecha Abril 13 de 2026, al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitando previo a emitir el pronunciamiento Jurídico, emita el respectivo Informe en el ámbito de su competencia, en atención al Trámite de Alcaldía #213835, ingresado a esta Asesoría Jurídica con fecha 13 de abril del 2026, mediante cual se

anexa el oficio Nro. 022-DGA-2026, de fecha 10 de abril del 2026, suscrito por el Msc. Edgar Muñoz Heredia, en su calidad de Director de Gestión Ambiental, quien pone en consideración de la Máxima Autoridad de esta Municipalidad, el proyecto de Ordenanzas de Creación de 2 áreas que permitirán garantizar la conservación de la biodiversidad y mejorar así la vida de los Samborondeños.

Que, con Oficio No. 176-IMCS-DPOT-COT-2026 de fecha mayo 11 de 2026, la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Coordinadora de Ordenamiento Territorial, informa al Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifestándole: *“...En atención al Oficio N°. 369-AJ-IMCS-2026, suscrito por el Mgtr. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, en el que textualmente indica: "(....) solicito a Usted se sirva emitir su respectivo informe en el ámbito de su competencia.", relativo a los proyectos de Ordenanzas: "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS) la franja ribereña del Buijo Histórico" y "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS), ubicada entre el puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el parque Histórico en el río Daule.", puesto en conocimiento a la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón por parte del Director de Gestión Ambiental, Msc. Edgar Muñoz Heredia mediante Oficio No. 022- DGA-2026, el mismo que guarda relación con el Trámite de Alcaldía No. 213835.*

En mérito del análisis técnico efectuado al contenido normativo, gráfico y regulatorio del proyecto de Ordenanza "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS), ubicada entre el puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el parque Histórico en el río Daule."; se emite las siguientes conclusiones técnicas:

- a) *Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, el proyecto de ordenanza presenta coherencia y articulación con los instrumentos de planificación en los siguientes términos:*

a.1) Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS): Resolución 44B-SG-ICM-2024, aprobada en la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024.

Las áreas objeto de las ordenanzas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano de Protección con tratamiento de Conservación, conforme a la normativa vigente, lo que guarda correspondencia directa con la finalidad de conservación y uso sustentable planteada en los instrumentos propuestos.

a.2) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal: Resolución 44B-SG-ICM-2024, aprobada en la Sesión Ordinaria de Consejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024.

Los proyectos se articula con los objetivos de gestión del PDOT correspondientes al componente biofísico ambiental, tales como el Objetivo de gestión 1 y Objetivo de gestión 2.

a.3) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

Las propuestas guardan alineación con los compromisos internacionales, particularmente con el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles, en lo referente a la protección de espacios naturales dentro del entorno urbano, y el ODS 15: Vida de ecosistemas terrestres, relacionado con la conservación de ecosistemas y la gestión sostenible del territorio.

- b) Las propuestas normativas guardan correspondencia general con los objetivos de protección y manejo sostenible del territorio, sin evidenciar contradicciones con los instrumentos de planificación territorial vigentes.*
- c) Las observaciones formuladas en el presente informe tienen carácter técnico y se orientan a fortalecer la precisión normativa y operatividad del instrumento, particularmente en lo referente a la delimitación espacial mediante insumos cartográficos georreferenciados y a la definición de la compatibilidad de usos del suelo, elementos necesarios para garantizar su correcta aplicación, control y seguridad jurídica.*
- d) Las observaciones señaladas no constituyen impedimento técnico para la continuidad del trámite de aprobación de los proyectos de ordenanza, sino recomendaciones orientadas a mejorar su implementación.*
- e) El presente criterio se emite exclusivamente dentro del ámbito de competencias de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial...”.*

Que, con Memorando Nro. 161-IMCS-DPOT-2026, de fecha 11 de mayo de 2026, el Ing. Marcello Brambilla Serra, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, da contestación a lo solicitado por el Ab. Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal, señalando: “...En atención al Oficio No. 369-AJ-IMCS-2026, suscrito por Usted, en el que textualmente indica: "(...) solicito a Usted se sirva emitir su respectivo informe en el ámbito de su competencia.", relativa a los proyectos de Ordenanzas: "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS) la franja ribereña del Buijo Histórico" y "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS), ubicada entre el puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el

parque Histórico en el río Daule.", puesto en conocimiento a la máxima autoridad de la Ilustre Municipalidad de la Ciudad de Samborondón por parte del Director-de Gestión Ambiental, Msc. Edgar Muñoz Heredia mediante Oficio No. 022-DGA-2026, el mismo que guarda relación con el Trámite de Alcaldía N.º 213835; al respecto cumpla en comunicarle lo siguiente:

En atención al Informe técnico suscrito por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Coordinadora de Ordenamiento Territorial, mediante Memorando Nro. 176-IMCS-OPOT-COT-2026, de fecha 11 de mayo de 2026, concluye lo siguiente:

En mérito del análisis técnico efectuado al contenido normativo, gráfico y regulatorio del proyecto de Ordenanza "Creación del área de conservación y uso sustentable (ACUS), ubicada entre el puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el parque Histórico en el río Daule"; se emite las siguientes conclusiones técnicas:

- a) Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, los proyectos de ordenanza presentan coherencia y articulación con los instrumentos de planificación en los siguientes términos:*

a.1) Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS): Resolución 44B-SG-ICM-2024, aprobada en la Sesión Ordinaria de Concejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024.

Las áreas objeto de las ordenanzas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano de Protección con tratamiento de Conservación, conforme a la normativa vigente, lo que guarda correspondencia directa con la finalidad de conservación y uso sustentable planteada en los instrumentos propuestos.

a.2) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cantonal: Resolución 44B-SG-ICM-2024, aprobada en la Sesión Ordinaria de Consejo Cantonal 44/2024 del 29 de noviembre de 2024.

Los proyectos se articula con los objetivos de gestión del PDOT correspondientes al componente biofísico ambiental, tales como el Objetivo de gestión 1 y Objetivo de gestión 2.

a.3) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

Las propuestas guardan alineación con los compromisos internacionales, particularmente con el ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles, en lo referente a la protección de espacios naturales dentro del entorno urbano, y el ODS 15: Vida de ecosistemas terrestres, relacionado con la conservación de ecosistemas y la gestión sostenible del territorio.

- b) *Las propuestas normativas guardan correspondencia general con los objetivos de protección y manejo sostenible del territorio, sin evidenciar contradicciones con los instrumentos de planificación territorial vigentes.*
- c) *Las observaciones formuladas en el presente informe tienen carácter técnico y se orientan a fortalecer la precisión normativa y operatividad del instrumento, particularmente en lo referente a la delimitación espacial mediante insumos cartográficos georreferenciados y a la definición de la compatibilidad de usos del suelo, elementos necesarios para garantizar su correcta aplicación, control y seguridad jurídica.*
- d) *Las observaciones señaladas no constituyen impedimento técnico para la continuidad del trámite de aprobación de los proyectos de ordenanza, sino recomendaciones orientadas a mejorar su implementación.*
- e) *El presente criterio se emite exclusivamente dentro del ámbito de competencias de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.*

Con base en los antecedentes expuestos y de conformidad al informe enviado por la Arq. Lizbeth Toapanta Orbea, Coordinadora de Ordenamiento Territorial, mediante Memorando Nro. 176-IMCS-DPOT-COT-2026, de fecha 11 de mayo de 2026; se determina la viabilidad técnica del proyecto de Ordenanza: Nacional la Urbanización Entre Ríos y el parque Histórico en el río Daule"; sin perjuicio de la atención de las observaciones técnicas señaladas en el referido informe técnico...".

Que, con Oficio No. 542-AJ-IMCS-2026 de fecha mayo 27 de 2026, el Ab. Carlos Limongi Hanna, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emite su pronunciamiento jurídico, señalando: *"...La propuesta se apoya en la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 14, 30, 31, 71 a 73, 238, 240, 264, 389, 395, 409 y 414, reconocen los derechos de la naturaleza, el derecho a un hábitat seguro y saludable, y la autonomía de los gobiernos municipales para regular el uso del suelo y dictar ordenanzas ambientales; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 54, 55, 136 y 140, atribuye a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de regular el uso del suelo, preservar el patrimonio natural y gestionar riesgos; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establece en sus artículos 10, 18 y 19, la categoría de Suelo Urbano de Protección y las condiciones para la declaratoria de áreas de conservación; la Ley de Gestión Ambiental, en su artículo 13, faculta a los GADS a dictar políticas ambientales seccionales; el Código Orgánico Integral Penal (COIP), en los artículos 245 y 247, sanciona las invasiones y afectaciones a ecosistemas frágiles y especies protegidas.*

Antecedentes:

- *Mediante Sesión Ordinaria de Concejo No. 03B-SG-ICMCS-2025, celebrada el 25 de enero de 2025, se declaró como bien mostrenco el lote de terreno S7N, con un área de 8,0598 hectáreas, ubicado entre el Puente de la Unidad Nacional, la Urbanización Entre Ríos y el Parque Histórico en el río Daule.*
- *En atención a dicha declaratoria, se remitió a esta Asesoría Jurídica el proyecto de Ordenanza de Creación del Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), con el objeto de consolidar jurídicamente la protección del predio y establecer un régimen de conservación ambiental.*
- *La Ordenanza tiene como finalidad la restauración del ecosistema de manglar, conservación de la biodiversidad y desarrollo de actividades sustentables, garantizando el mantenimiento de los servicios ecosistémicos que benefician a la comunidad del cantón Samborondón.*
- *Consta además el Memorando No. 161-IMCS-DPOT-2026, emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el cual se determina que las áreas correspondientes a la franja ribereña del Buijo Histórico y la franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el Puente de la Unidad Nacional se encuentran establecidas como Suelo Urbano de Protección con tratamiento de Conservación, conforme a los instrumentos de planificación territorial vigentes (PUGS 2021 y sus actualizaciones posteriores).*
- *El área declarada como ACUS comprende 8,0598 hectáreas, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, conforme a la información catastral remitida por la Dirección de Avalúes y Catastros.*
- *La administración y manejo técnico del ACUS estará a cargo del GAD Municipal de Samborondón, a través de la Dirección de Gestión Ambiental, mediante la elaboración de un Plan de Manejo que incluirá caracterización, diagnóstico, zonificación y planificación estratégica.*
- *La Ordenanza establece además disposiciones sobre usos permitidos, prohibiciones, control y vigilancia, así como la obligación de presentar el Plan de Manejo en un plazo máximo de doce meses, y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón.*

Análisis: *Revisada la documentación técnica y normativa, se observa que la Ordenanza se ajusta a los parámetros constitucionales y legales en materia de protección ambiental y gestión de riesgos, define con claridad la localización, superficie y categoría de manejo del área declarada como ACUS.*

Además, establece un régimen de administración a cargo del GAD Municipal, con obligación de elaborar un Plan de Manejo que garantice la sostenibilidad financiera y la participación comunitaria, regulando los usos permitidos (restauración de manglar, educación ambiental, turismo ecológico e investigación científica) y prohíbe actividades que puedan afectar la biodiversidad o desnaturalizar la condición de área protegida.

Contempla también mecanismos de control y vigilancia para prevenir invasiones, asentamientos informales o extracción indebida de recursos naturales. No se advierten inconsistencias jurídicas que impidan la aprobación del trámite, y se evidencia coherencia con las políticas nacionales y locales de conservación ambiental y ordenamiento territorial

Por lo expuesto esta Asesoría Jurídica considera procedente que el Concejo Municipal de Samborondón conozca, debata y apruebe la Ordenanza de Creación del Área de Conservación y Uso Sustentable (ACUS) “Fanja Ribereña del Buijo Histórico”, en ejercicio de las atribuciones legales, garantizando la protección de la biodiversidad, la restauración de ecosistemas de manglar y la mitigación de riesgos ambientales en beneficio de la comunidad...”.

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónoma y Descentralización COOTAD.

EXPIDE:

ORDENANZA DE CREACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1. Del Objeto. - El objeto de este cuerpo normativo es declarar como área de conservación y uso sustentable (ACUS), el predio privado denominado “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”, mismo que consiste en la

restauración (ecosistema de manglar), conservación del ecosistema, biodiversidad, y sus servicios ecosistémicos, conforme los lineamientos descritos en la presente ordenanza.

Artículo 2. Finalidad. - La finalidad de la creación de las Áreas de Conservación y Uso Sustentable denominada “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”, es la restauración (ecosistema de manglar), conservación de la biodiversidad y desarrollo de actividades sustentables para garantizar el mantenimiento de los servicios ecosistémicos que benefician a la comunidad del cantón Samborondón.

CAPÍTULO II

DE LA CREACIÓN DEL “ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACION ENTRE RIOS Y EL PARQUE HISTORICO EN EL RIO DAULE”.

Artículo 3. Localización y Área Total. – Las áreas de Conservación y Uso Sustentable materia de la presente ordenanza son las siguientes:

A) “ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACION ENTRE RIOS Y EL PARQUE HISTORICO EN EL RIO DAULE”: posee un área 8,0598 hectáreas (ha) conforme a la información catastral remitida por la Directora de Avalúos y Catastros en el Oficio No.253-IMCS-DAYC-2026, y de la Resolución del Concejo Municipal de la Ciudad de Samborondón No. 03B-SG-ICMCS-2025, donde se detalla sus colindantes y las coordenadas de proyección UTM y datum WGS 84, Zona 17, conforme se detalla en el **Anexo 1**. Una vez aprobada la presente Ordenanza, se elaborará como parte del Plan de Manejo del ACUS, el levantamiento topográfico o plano que delimite

el polígono, utilizando las coordenadas descritas en el Plano del área (Anexo 1), objeto de esta ordenanza.

Artículo 4. Declárese bajo la categoría de **ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE** del área descrita en el artículo precedente bajo la denominación:

A) “ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACION ENTRE RIOS Y EL PARQUE HISTORICO EN EL RIO DAULE”: con la superficie de 8,0598 hectáreas, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, misma que ha sido singularizada en el literal A) del artículo 3 de la presente Ordenanza.

Artículo 5. Uso de Suelo y categoría. - A partir de la vigencia de esta ordenanza queda restringido el cambio de uso de suelo de la **superficie boscosa** del área creada como Área de Conservación y Uso Sustentable bajo la denominación de **“ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE”**, localizada en el parroquia La Puntilla, de acuerdo a la presente declaratoria, procurando adecuar el Uso de Suelo acorde a los objetivos de restauración (ecosistema de manglar), protección y conservación ambiental y del **Memorando Nro. 025-IMCS-DPOT-2026**, suscrito por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial. **Anexo No.2;** esto es que (...) “las áreas correspondientes a la franja ribereña del Buijo Histórico y la franja costera que inicia en el muelle del Parque Histórico hasta el puente de la Unidad Nacional en mención se encuentran establecidas como Suelo Urbano de Protección, con tratamiento de Conservación, de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, conforme a los instrumentos de planificación territorial vigentes, condición definida desde el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) aprobado en 2021, y mantenida en las actualizaciones posteriores.”

La categoría de manejo es “Área de Conservación y Uso Sustentable” (ACUS).

CAPÍTULO III

ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DEL AREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE

Artículo 6. La gestión, administración y manejo técnico del Área de Conservación y Uso Sustentable denominada “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”, se sujetará a la categoría señalada, estará a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, a través de la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

La administración se realizará conforme al Plan de Manejo que se elaborará y contendrá al menos los siguientes requisitos:

- a) Caracterización,
- b) Diagnóstico y zonificación del área de conservación,
- c) Planificación estratégica,
- d) Bibliografía y anexos.

El plan de manejo tomará en cuenta el desarrollo de las actividades existentes en la zona, los hábitos y costumbres de los habitantes del área circundante.

El Área de Conservación y Uso Sustentable Provincial denominada: “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”, no constituyen parte, ni integran el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), salvo que el propietario solicite la inclusión una vez que haya cumplido con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional para tal efecto.

Artículo 7. Del Plan de Manejo. - Cuando un área de conservación ha sido creada a través de un instrumento legal y se han establecido los elementos principales del diseño del área (objetivos de creación, valores de conservación, límites y categoría de manejo), es necesario desarrollar el siguiente paso para fortalecer la gestión del área: la planificación del manejo.

El plan de Manejo, es un documento que sirve de guía para la ejecución de las actividades de manejo del área a restaurarse (ecosistema de manglar) y conservarse, que permite organizar las actividades y usos permitidos, a través de los programas de manejo y de la zonificación espacial de su territorio. Será elaborado y actualizado cuando las necesidades operativas y las recomendaciones técnicas así lo requieran y deberá contener lo expuesto en el **Anexo 3**.

El plan de manejo se implementa mediante la gestión operativa. Sin embargo, es importante también establecer un presupuesto general o plan de sostenibilidad financiera para la gestión del área de conservación, en el cual se definan las fuentes de financiamiento y mecanismos financieros. La elaboración del Plan de Manejo estará a cargo de la Dirección de Gestión Ambiental.

Artículo 8. Sostenibilidad Financiera. - Con el objeto de garantizar el financiamiento de la administración, manejo, restauración (ecosistema de manglar), protección y promoción de sus bienes y servicios, especialmente los asociados a la biodiversidad, servicios ecosistémicos, educación ambiental, turismo ecológico, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, impulsará procesos de co-manejo con la comunidad de la parroquia de la Puntilla; además velará por la participación del sector privado del sector, educativo, universidades, ONGs, entre otros.

Artículo 9. Actividades y modalidades permitidas al interior “ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE”. - Son actividades permitidas en el Área de Conservación y Uso Sustentable, las relacionadas con:

1. Restauración (ecosistema de manglar), conservación estricta de la cobertura vegetal conformada principalmente de manglares sembrados,
2. Conservación, educación y sensibilización Ambiental,
3. Actividades turísticas; e,
4. Investigación del proceso de restauración de principalmente de ecosistemas de manglar.

Cualquier otra actividad no contemplada en esta Ordenanza o en el Plan de Manejo, deberá ser informada a la Dirección de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, para su autorización, previo a informe de viabilidad.

Se propenderá al uso de materiales ecológicos y tecnologías de menor impacto al ambiente para todas las actividades que se realicen al interior del ACUS.

Adicionalmente, una vez aprobada la presente Ordenanza, en el Plan de Manejo del ACUS, se establecerá la compatibilidad de usos: principal, complementario, restringido y prohibidos; debidamente alineados y estrictamente vinculados a los objetivos de protección ambiental de la subzona.

CAPÍTULO IV

DEL CONTROL Y VIGILANCIA

Artículo 10. Control y Vigilancia. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, a través de la Dirección de Gestión Ambiental es el ente de regulación y control de la gestión ambiental en el área que integra “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”. Realizaran actividades de control y vigilancia de acuerdo a las competencias establecidas para cada uno en la normativa ambiental vigente y respectivo plan de manejo.

De evidenciarse una presunta invasión o asentamiento informal, infracciones, ingresos no autorizados o extracción indebida de biodiversidad los administradores o terceros deberán poner en conocimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, a fin de coordinar las acciones legales que correspondan.

Artículo 11. Prohibiciones. – Las prohibiciones que aplican para los administradores de un área de conservación declarada y registrada son las siguientes:

- a) Realizar actividades no permitidas en la legislación nacional en Áreas de Conservación;
- b) Construir infraestructura que no se encuentre prevista en el Plan de Manejo; salvo aquellos casos que estén acorde al modelo de desarrollo sustentable establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón;
- c) Dejar sin efecto la declaratoria del área de conservación o revertir la condición de área de conservación de manera unilateral;
- d) Fraccionar o lotizar el predio declarado como ACUS; y,
- e) Incumplir con las obligaciones que la Autoridad Ambiental.
- f) Ante la verificación del cometimiento de alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo, el responsable será, administrativa, civil y penalmente responsable por los daños ocasionados en el ACUS.

Artículo 12. De la vigencia y modificación de la declaratoria. - Toda Área de Conservación formalmente declarada estará vigente por tiempo indeterminado. La declaratoria podrá modificarse, siempre que exista la debida motivación y sustento técnico por parte del interesado o las Direcciones de Gestión Ambiental, Catastros,

Planificación y Ordenamiento Territorial y de Riesgos. Para lo cual, se deberá seguir el mismo procedimiento de aprobación descrito en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará conforme al ordenamiento jurídico nacional.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El GAD-Municipal del Cantón Samborondón, en el plazo máximo de doce meses contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, presentará: El Plan de Manejo.

SEGUNDA. - La creación del Área de Conservación y Uso Sustentable denominada “**ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLES (ACUS) UBICADA ENTRE EL PUENTE DE LA UNIDAD NACIONAL, LA URBANIZACIÓN ENTRE RÍOS Y EL PARQUE HISTÓRICO EN EL RÍO DAULE**”, será notificada con fines informativos al Ministerio de Ambiente y Energía y Gobierno Provincial del Guayas, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de sanción.

DISPOSICIONES FINAL

PRIMERA. - Encárguese a la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga sus veces la aplicación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA. - Encárguese la difusión del contenido de la Ordenanza a la Dirección de Comunicación en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

TERCERA. - Encárguese a la Dirección de Asesoría Jurídica que realice la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón.

CUARTA:- Notifíquese el contenido de la presente Ordenanza principalmente a las Direcciones de Gestión Ambiental, Catastros, Planificación y Ordenamiento Territorial y de Riesgos la entidad.

QUINTA.- A través de Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la Ciudad de Samborondón, publíquese en la Gaceta Municipal, página web institucional y Registro Oficial.

SEXTA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional [www. samborondon.gob.ec](http://www.samborondon.gob.ec); y, en el Registro Oficial; al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ciudad de Samborondón, a los once días del mes de junio del año 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**JUAN JOSE YUNEZ
NOWAK**

Ing. Juna José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTÓN



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA**

Abg. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE CREACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS)** denominada “**LA FRANJA RIBEREÑA DEL BUIJO HISTÓRICO**”, fue discutida y aprobada en primer y segundo debate, por el Concejo Municipal de Samborondón en las sesiones ordinarias

21/2026 y 22/2026 realizadas los días 04 de junio de 2026 y 11 de junio de 2026, en su orden, tal como determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 11 de Junio de 2026.**



Abg. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Envíese la **ORDENANZA DE CREACIÓN DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN Y USO SUSTENTABLE (ACUS)** denominada “**LA FRANJA RIBEREÑA DEL BUIJO HISTÓRICO**”, al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, 16 de Junio de 2026.**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su

publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec; y, Registro Oficial.- **Samborondón, 22 de Junio de 2026.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en la página web institucional www.samborondon.gob.ec; y, en el Registro Oficial, el Ing. Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **LO CERTIFICO.- Samborondón, 22 de Junio de 2026.**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que deben cumplir los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en ejercicio de la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, radica en establecer la forma de conformar el catastro, estructurar el inventario territorial de los predios urbanos y rurales del cantón y utilizar de manera integrada la información para otros ámbitos de la administración y gestión territorial, tales como estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalación de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, planificación de equipamientos de salud, gestión ambiental y procesos de expropiación. A pesar de la importancia y prioridad de cumplir con esta competencia para la administración municipal, aún existen catastros que no han sido conformados técnicamente desde una perspectiva territorial y que continúan administrándose únicamente con un enfoque tributario.

La propuesta de "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, PARA EL BIENIO 2026-2027", objeto de la presente exposición de motivos, tiene como finalidad servir de orientación y apoyo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para regular la administración catastral y la determinación del valor de la propiedad desde una perspectiva jurídica, en cumplimiento de las competencias exclusivas previstas en la Constitución de la República y de las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). En particular, regula lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que establece que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio"*, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano deberán expedir las normas necesarias para determinar el valor de los predios urbanos, conforme a los criterios técnicos, jurídicos y legales aplicables.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que dispone: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio"*, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada, dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad de los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO

CONSIDERANDO:

Que, el art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 previstas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que las fuentes del derecho se han ampliado, considerando que: "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 del Ecuador 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 del Ecuador deben adecuar su actuación a esta norma.

Que, el art. 264, numeral 9, de la Constitución de la República del Ecuador confiere competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

Que, de acuerdo con el art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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 debemos sujetarnos a ella.

Que, el art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

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

Que, el art. 715 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 quien 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 justifique serlo.

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

Que, el art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

Que, el art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los cuales, 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; además, es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de los ingresos generados por su propia gestión, cuya 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, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán, por medio de ordenanzas, el cobro de sus tributos.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su art. 147, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que: "El Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central, a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán, además, proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis en las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

Que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), las municipalidades reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y del 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 del art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 este. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios.

Que, el art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 art. 68 del Código Tributario faculta a la municipalidad para ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los arts. 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la municipalidad para adoptar, por disposición administrativa, la modalidad de cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, el art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, indicando que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial y expansión urbana, no podrán aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales de la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente hayan estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no producen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que las expidieron.

Que, el art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se rectificarán la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Esta situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

Que, el art. 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que establece las condiciones para determinar el cambio de clasificación y uso del suelo rural, dispone que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, para cuyo efecto se considerará, además, la información constante en el respectivo catastro rural.

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

Que, el art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, el art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generado por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como por las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, de carácter multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará de forma programática, ordenada y periódica la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles, tomando en cuenta la clasificación y los usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) manifiesta que, para contribuir a la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de la normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la disposición transitoria tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del art. 107 de esta Ley.

Una vez cumplido el levantamiento de información señalado, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los arts. 53, 54, 55, literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, los arts. 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario,

EXPIDE:

"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO DE LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2026-2027"

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2026-2027.

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza comprenderá la parroquia urbana y las cabeceras parroquiales rurales señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Saraguro.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes

de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón Saraguro.

El Sistema de 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 del uso de la información de la propiedad, así como la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD. - La propiedad es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo, en el sentido de que sea o no el verdadero titular.

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

Art. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos que se ejecutarán para intervenir y regularizar la información catastral del cantón y son de dos tipos:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división político-administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos corresponden a la identificación provincial, dos a la identificación cantonal y dos a la identificación parroquial urbana o rural. En 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 estas va desde 01 hasta 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 hasta 99.

En el caso de que el territorio correspondiente a la cabecera cantonal se componga de una o varias parroquias urbanas, si el límite urbano comprende un 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 la 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 la totalidad de cada parroquia urbana, en aquellas parroquias en las que el área urbana cubra todo su territorio, este será considerado

urbano y su código de zona será a partir de 01. Si en el territorio de cada parroquia existe área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral urbano tendrá como código de zona el 01 en adelante. 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 corresponden a la identificación de ZONA, dos a la identificación de SECTOR, tres a la identificación de MANZANA, tres a la identificación del PREDIO, cuatro a la identificación del lote en unipropiedad o de la PROPIEDAD HORIZONTAL, tres a la identificación del BLOQUE, tres a la identificación del PISO y tres a la identificación de la UNIDAD CONSTRUCTIVA.

b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma como referencia el art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que establece que los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas estarán sujetos a este impuesto. Asimismo, dispone que, 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 las condiciones para la demarcación de los sectores urbanos, considerando preferentemente el radio de cobertura de los servicios municipales y metropolitanos, tales como agua potable, aseo de calles, energía eléctrica y otros de naturaleza semejante. Esta condición obliga a registrar la información correspondiente, mediante la elaboración de planos temáticos, que permitan constatar la instalación de dichas redes.

El polígono que delimita el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de Saraguro y de las cabeceras parroquiales de Celén, El Tablón, Lluzhapa, Manú, Cumbe, Tenta, Yúluc, Selva Alegre, Urdaneta y Sumaypamba, por su cobertura y radios de influencia de infraestructura y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio, para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y ámbito de intervención del catastro, exclusivamente.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente por las municipalidades y la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles; en el área urbana, la propiedad inmueble; y, en el área rural, la propiedad y la posesión. Por lo tanto, la relación entre el Registro de la Propiedad y los municipios se establece en la constitución del dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario del suelo urbano, determinado mediante 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 la construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios, de conformidad con los arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo cual se da inicio al debido proceso por los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer el inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana: las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades, aun cuando carezcan de personalidad jurídica, conforme a lo dispuesto en los arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, que sean propietarios o usufructuarios de bienes inmuebles ubicados en las zonas urbanas del cantón Saraguro.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al fiel cumplimiento de sus disposiciones, en calidad de contribuyentes o responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyente. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos responderán solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, depositario o arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros de recibir rentas o cánones de arrendamiento o cesiones producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos, de conformidad con el art. 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), e interponer los recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, arts. 115 al 123 del Código Tributario.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días, contados a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, quien deberá pronunciarse en el 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. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exenciones previstas en los arts. 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por la ley para las propiedades urbanas, las cuales se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá sobre su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, es importante considerar el dato de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador (RBU). El dato oficial que se encuentre vigente al momento de legalizar la emisión del primer año del bienio se incorporará al sistema; si a la fecha de emisión del segundo año no se cuenta con un dato oficial actualizado, se mantendrá el valor de la RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón se implementará con base en el convenio suscrito entre las partes, de conformidad con el art. 6, literal i), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y en concordancia con el art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley No. 2004-44, Registro Oficial No. 429 de 27 de septiembre de 2004). Para tal efecto, se aplicará el 0,15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas, o a quien haga sus veces, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que correspondan. Los mismos, una vez refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de notificar al contribuyente esta obligación.

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

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

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero, a intereses; luego, al tributo; y, por último, a multas y costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieren 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fuere solicitada por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita.

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

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal de Saraguro y de las cabeceras parroquiales de Celén, El Tablón, Lluzhapa,

Manú, San Antonio de Cumbe, San Pablo de Tenta, San Sebastián de Yúluc, Selva Alegre, Urdaneta y Sumaypamba, determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en los arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

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

Art. 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor de los 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 el art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). 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 aspectos geométricos, topográficos y de accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

La valoración se establecerá sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y de los servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la cobertura y el déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón.

Organigrama del proceso de la 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 de suelo)

F1 = Corrección por factor tamaño

F2 = Corrección por factor frente

F3 = Corrección por factor fondo

FS = Factores características suelo

Definición de valor del suelo por parroquias

ID	PARROQUIA	ZONA	SUB – ZONA	PRECIO	
50	Saraguro	1	1-1	630.00	Dólares
			1-2	591.00	Dólares
			1-3	553.00	Dólares
			1-4	515.00	Dólares
		2	2-1	478.00	Dólares
			2-2	442.00	Dólares
			2-3	406.00	Dólares
			2-4	371.00	Dólares
		3	3-1	337.00	Dólares
			3-2	303.00	Dólares
			3-3	270.00	Dólares
			3-4	238.00	Dólares
		4	4-1	206.00	Dólares
			4-2	175.00	Dólares
			4-3	145.00	Dólares
			4-4	115.00	Dólares
51	Paraíso de Celén	1	1-1	90.00	Dólares
			1-2	71.00	Dólares
			1-3	53.00	Dólares
			1-4	36.00	Dólares
52	El Tablón	1	1-1	120.00	Dólares
			1-2	100.00	Dólares
			1-3	81.00	Dólares
			1-4	64.00	Dólares
53	Lluzhapa	1	1-1	80.00	Dólares
			1-2	62.00	Dólares
			1-3	45.00	Dólares
			1-4	30.00	Dólares
54	Manú	1	1-1	88.00	Dólares
			1-2	77.00	Dólares
			1-3	67.00	Dólares
			1-4	58.00	Dólares
		2	2-1	49.00	Dólares
			2-2	40.00	Dólares
			2-3	32.00	Dólares
			2-4	24.00	Dólares
55	San Antonio de Cumbe	1	1-1	85.00	Dólares
			1-2	70.00	Dólares
			1-3	56.00	Dólares
			1-4	43.00	Dólares
56	San Pablo de Tenta	1	1-1	83.00	Dólares
			1-2	70.00	Dólares
			1-3	58.00	Dólares
			1-4	46.00	Dólares

57	San Sebastián de Yúluc	1	1-1	80.00	Dólares
			1-2	66.00	Dólares
			1-3	53.00	Dólares
			1-4	41.00	Dólares
58	Selva Alegre.	1	1-1	80.00	Dólares
			1-2	66.00	Dólares
			1-3	53.00	Dólares
			1-4	40.00	Dólares
59	Urdaneta	1	1-1	220.00	Dólares
			1-2	175.00	Dólares
			1-3	131.00	Dólares
			1-4	88.00	Dólares
		2	2-1	15.00	Dólares
			2-2	14.00	Dólares
			2-3	13.00	Dólares
			2-4	12.00	Dólares
60	Sumaypamba	1	1-1	90.00	Dólares
			1-2	79.00	Dólares
			1-3	69.00	Dólares
			1-4	59.00	Dólares
		2	2-1	50.00	Dólares
			2-2	41.00	Dólares
			2-3	33.00	Dólares
			2-4	25.00	Dólares

Fuente: Autor

ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

2.- FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
FS	Factor forma Localización del terreno Nivel del terreno Topografía Tipo del terreno Material de la vía

CUADRO DE COEFICIENTES APLICADOS PARA EL AJUSTE DEL VALOR DEL SUELO:

Factor tamaño del predio Área del lote

Factor frente

No.	Factor	longitud m	coeficiente
F1	Área del Lote	0.	100
		100	300
		300	500
		500	1.000
		1.000	2.000
		2.000	4.000
		4.000	6.000
		6.000	10.000
		10.000	30.0000
		30.000	10.000.000
F2	Frente	0.	10
		10	100
		100	300
		300.	100.000
F3	Fondo	0	10
		10	100
		100.	300
		300	100.000

Factores: características del suelo (FS)

No.	Factor	Característica	Coeficiente
FS	Forma	Regular	1.00
		Irregular	0.95
		Muy irregular	0.75
	Localización del Lote en la manzana	Bifrontal	0.95
		En cabecera	1.10
		En cruz	0.95
		En pasaje	0.75
		En t	0.95
		Esquinero	1.05
		Interior	0.50
		Intermedio	0.95
		Manzanero	1.10
		Triángulo	0.90
	Nivel del Terreno	A nivel	1.00
		Sobre nivel	1.00
		Bajo nivel	1.00
	Topografía	Inclinado ascendente	0.95
		Inclinado descendente	0.90
		Plano	1.00
	Tipo de Terreno	Cenagoso	0.95
		Húmedo	0.90
		Inundable	0.70
		Seco	1.00

	Material de la vía	Adoquín	1.00
		Cemento	1.00
		Asfalto	1.00
		Piedra	0.80
		Lastre	0.90
		Tierra	0.70
	Abastecimiento del agua	Agua Lluvia	1.00
		Carro Repartidor	1.00
		No Tiene	1.00
		Otro	1.00
		Pozo Agua	1.00
		Rio / Lago / Mar	1.00
	Eliminación de excretas	Servicio /Red Publico	1.00
		Letrina	1.00
		No Tiene	1.00
		Otro	1.00
		Paso Servidumbre	1.00
		Pozo Séptico	1.00
		Rio / Lago / Mar	1.00
		Servicio /Red Publico	1.00
	Energía Eléctrica	No Tiene	1.00
		Otro	1.00
		Panel Solar	1.00
		Planta O Generador Privado	1.00
		Servicio /RED PUBLICO	1.00
	Recolección de Basura	Arrojan En Terreno Baldío O Quebrada	1.00
		Carro Recolector	1.00
		La Entierran	1.00
		La Queman	1.00
		No Tiene	1.00
	Aseo de Calles	No tiene	0.97
		Tiene	1.00
	Comunicaciones	Cobertura Celular	1.00
		Cobertura De Datos	1.00
		Internet	1.00
		No Tiene	1.00
		Otro	1.00
		Red Telefónica Satelital	1.00
		Servicio /Red Publico	1.00
		Teléfono Fijo Privado	1.00
		Televisión Por Cable	1.00

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.

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.

TIPOLOGIA	PISO MIN.	PISO MAX.	COLUMNAS	CUBIERTA	ENTREPISO	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	VALOR UNITARIO
	1	3	Caña	Zinc	Madera		Zinc	171.27
			Madera Con Tratamiento Periódico	Madera	Otro		Adobe / Tapial	
				Steel Panel / Galvalumen			Caña	
				Asbesto / Cemento			Bahareque / Caña Revestida	
				Teja Industrial			Otro	
				Teja Asfáltica			Madera Con Tratamiento Periódico	
				No Tiene				
				Palma/Paja				
				Plástico/Polycarbonato Y Similares				
			No Tiene	Teja	No Tiene	Adobe	Adobe / Tapial	
T2	1	4		Asbesto / Cemento	Madera	Bloque	Bloque	177.54
				Zinc	Hormigon Armado	Piedra	No Tiene	
				Madera	Placa Colaborante	Ladrillo	Madera	
				Steel Panel / Galvalumen			Madera	

				Losa De Hormigon	Acero Hormigon		Ladrillo	252.57
				Teja Industrial	Otro		Piedra	
				No Tiene	Madera Con Tratamiento Periódico		Zinc	
				Plástico / Policarbonato Y Similares			Madera Con Tratamiento Periódico	
				Hierro			Caña	
				Teja Asfáltica			Aluminio Y Vidrio	
				Otro				
				Losa De Hormigon	Hormigon Armado	No Tiene	Bloque	
				No Tiene	No Tiene		Ladrillo	
				Ferro Cemento	Madera		No Tiene	
T3	1	3		Hormigon Armado	Placa Colaborante		Hormigon Prefabricado	
				Acero (Hierro Cercha, Metálica)	Acero hormigón		Gypsum	
				Mixto (Metal Y hormigón)	Otro		Vidrio	
					Madera - hormigón			
					Madera Con Tratamiento Periódico			

T4	1	3	Hormigon Armado	Steel Panel / Galvalumen	Hormigon Armado	No Tiene	Bloque	274.18
			Acero (Hierro Cercha, Metalica)	Asbesto / Cemento	No Tiene	No Tiene	No Tiene	
			Mixto (Metal Y Hormigã"N)	Teja	Acero Hormigã"N	Ladrillo		
				Teja Asfãltica	Madera	Aluminio Y Vidrio		
				Zinc	Otro	Hormigon Prefabricado		
				Teja Industrial	Madera - Hormigã"N	Gypsum		
				Hierro	Placa Colaborante	Vidrio		
				Palma / Paja	Madera Con Tratamiento Periodico			
				Plastico / Policarbonato Y Similares				
				Otro				
T5	1	3	Hormigon Armado	Madera Con Tratamiento Periodico				267.84
				Madera				
			Hormigon Armado	No Tiene	Hormigon Armado	No Tiene	Caña	
			Acero (Hierro Cercha, Metalica)	Losa De Hormigon	No Tiene	Adobe / Tapial		
				Ferro Cemento	Madera	Madera		

			Madera Con Tratamiento Periódico		Madera Con Tratamiento Periódico	
			Otro		Otro	
			Placa Colaborante		Zinc	
			Acero Hormigon		Bahareque / Cañ'A Revestida	
			Madera - hormigón			
		Acero (Hierro Cercha, Metálica)	Hormigon Armado	No Tiene	Adobe / Tapial	
		Hormigon Armado	No Tiene		Madera	
		Steel Panel / Galvalumen	Madera		Madera Con Tratamiento Periodico	
		Asbesto / Cemento	Madera Con Tratamiento periódico		Zinc	
		Otro	Otro		Cañ'A	
		Palma / Paja	Placa Colaborante		Otro	
		Plástico / Policarbonato Y Similares	Acero hormigón		Bahareque / Cañ'A Revestida	
		Teja Asfáltica	Madera - hormigón			
		Teja Industrial				
T6	1	3	278.52			

				Hierro								
T7			8	Hormigon Armado	Steel Panel / Galvalumen	Hormigon Armado	No Tiene	Bloque	372.60			
		Acero (Hierro Cercha, metálica)		Zinc	Madera	Ladrillo						
				Asbesto / Cemento		Gypsum						
				Teja		Hormigon Prefabricado						
				Teja Industrial		No Tiene						
				plástico / Policarbonato Y Similares		Vidrio						
				Teja Asfáltica								
T8			8	Hormigon Armado	Losa De Hormigon	Hormigon Armado	No Tiene	Bloque	392.33			
		Acero (Hierro Cercha, metálica)		No Tiene	Madera	Ladrillo						
				Ferro Cemento		Hormigon Prefabricado						
T9			3	Caña	Teja	No Tiene	No Tiene	Piedra	144.04			
		Madera		Asbesto / Cemento	Hormigon Armado	No Tiene						
		Madera Con Tratamiento Periódico		Zinc	Madera	Bloque						
				Steel Panel / Galvalumen	Madera Con Tratamiento Periódico	Hormigon Prefabricado						

	Madera	Otro	Ladrillo
	Madera Con Tratamiento Periódico		
	No Tiene		
	Otro		
	Palma / Paja		
	Teja Asfáltica		
	Teja Industrial		
	Plástico / Policarbonato Y Similares		

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_c.$$

En donde:

V_c: Valor de la construcción;

A_c: Área de la construcción;

V_u: Sumatoria de los coeficientes indicados en la tabla anterior de acuerdo a los componentes establecidos

F_c: Factor total de corrección (depreciación).

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross y Heideken 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 empleará la siguiente fórmula:

Donde:

F_d = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

V_t = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

2.1. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de (25%) por lo tanto el % máximo de depreciación es de 75%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

1. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

CUADRO DE COEFICIENTES DE ESTADO / CONSERVACIÓN DE CONSTRUCCIÓN		
CARACTERÍSTICAS DE ESTRUCTURAS		COEFICIENTE
Estado	Muy Bueno	1.00
	Bueno	0.97
	Regular	0.82
	Malo	0.47
	Obsoleto	0.01
Etapa	Reconstruida	1.00
	Sin modificación	1.00
	Terminada	1.00
	En estructura	0.50
	En planos	1.00
Ocupación	Edificada	1.10
	En construcción	1.05
	No edificada	1.00
Acabado	No Tiene	1.00
	Tradicional/Básico	1.00
	Económico	1.10
	Bueno	1.20
	Lujo	1.25 cambiar orden

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 empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

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

1.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de 25%, y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	Hormigón Armado	80
	Acero	80
	Aluminio	60
	Madera Opción 2 (Que No Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Paredes Soportantes	-
	caña	10
	Madera Opción 1 (Que Reciba Tratamiento Periódico)	20
	Otro	10
Mamposte ría Portante	Ladrillo	50
	No Tiene	0
	Tapial	80
	Adobe	80
	Piedra	100
	Bloque	30

Descripción de factores de ajuste aplicados al uso para la construcción

Factor	Clase	COEFICIENTE
--------	-------	-------------

Uso de la construcción	Auditorio	1.00
	Bar	1.00
	Aeropuerto	1.00
	Almacén - Comercio Menor	1.20
	Aula	0.90
	Balcón - Terraza	1.00
	Banco - Financiera	1.00
	Sauna - turco - Hidromasaje	1.00
	Batería Sanitaria	0.90
	Bodega Comercial - Industrial	1.00
	Bodega	0.90
	Casa	0.90
	Casa Barrial	1.00
	Cementerio	0.80
	Centro Comercial	1.20
	Centro Cultural	1.00
	Centro De Asistencia Social	0.90
	Centro De Educación Inicial	1.00
	Comercio Especializado	1.10
	Convento	0.90
	Cuarto De Maquinas	1.00
	Departamento	0.90
	Escenario Deportivo	0.90
	Estación De Bomberos	0.90
	Galpón	0.90
	Funeraria	0.90
	Gasolinera	1.05
	Hotel	1.05
	Garita - Guardianía	0.90
	Hostería	1.05
	Hostal	1.05
	Iglesia - Capilla	0.90
	Lavandería	0.90
	Mercado	0.90
	Lavandería - Secado	1.00
	Mirador	0.90
	Motel	1.00
	Nave Industrial	1.00
	Oficina	1.00
	Patio - Jardín	0.90
	Parqueadero Cubierto	0.90
	Parqueadero Descubierto	0.90
	Restaurante	1.00
	Planta De Tratamiento De Agua	0.90
	Retén Policial	0.90

Reclusorio	0.80
Sala De Culto	0.90
Terminal Terrestre	0.90
Karaoke	1.05
Discoteca	1.05
Gimnasio	0.90
Hospital	0.90
Clínica	1.00
Centro De Salud	0.90
Sin Uso	0.90
Otro	0.90
Vivero	0.90
Vivienda Y Comercio	1.10
Fundaciones	0.90
Malecón	1.00
Museo	0.90
Orfanato	1.00
Organismos Internacionales	0.90
Plaza De Toros	1.00
Porqueriza	0.90
Recinto Militar	0.90
Recinto Policial	0.90
Sala Comunal	0.90
Sala De Cine	1.00
Sala De Ordeño	0.90
Sala De Eventos	1.05
Unidad De Policía Comunitaria	1.00
Escuela/Colegio	1.00

Mejoras. - Este rubro se incorpora al componente construcciones y se obtiene a partir del precio base de las mejoras parametrizables en el Sistema Nacional de Información y Administración de Tierras (SINAT), aplicando los factores de ajuste correspondientes (etapa, conservación y estado). A continuación, se detallan las mejoras consideradas para su posterior utilización. Conforme el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro (GADMIS) vaya gestionando la actualización de su catastro en el campo de mejoras, el sistema calculará automáticamente este valor.

4. Descripción de mejoras

NOMBRE	VALOR UNITARIO USD	UNIDAD_MEDIDA_ID
Cisterna	750.45	M3
Ascensor	41,664.52	Unidad
Montacargas	16,290.36	Unidad
Central de aire acondicionado	436.17	Unidad

Cancha deportiva encementada	69,37	M2
Cancha deportiva de tierra	2.50	M2
Cancha deportiva de césped sintético	51.85	M2
Cancha deportiva de césped natural	59.25	M2
Muro de piedra	343.25	Metro lineal
Cerramiento de ladrillo - sin enlucir	93.48	Metro lineal
Cerramiento de bloque – enlucido incluido columna de h.a.	152.22	Metro lineal
Portón automático de hierro	1091.80	Unidad
Portón automático de madera - hierro	1201.85	Unidad
Piscina cubierta	1217.26	M2
Piscina descubierta	517.26	M2
Cerramiento de hierro sobre mampostería	145.35	Metro lineal
Cerramiento de malla sobre mampostería	116.63	Metro lineal
Cerramiento de adobe	88.00	Metro lineal
Sistema de transmisión satelital	636.86	Unidad
Sistema contra incendio	4056.91	Unidad
Sistema de vigilancia	750.00	Unidad
Tanque de agua de polietileno (0.5-1)	460.98	M3
Sistema alternativo de energía eléctrica	420.00	Unidad
Sistema de gas centralizado	574.26	Unidad
Protección de puertas de metal	107.20	Unidad
Protección de puertas de madera	107.24	Unidad
Protección de ventanas de metal	46.21	Unidad
Protección de ventanas de madera	38.40	Unidad
Cubierta sobre área útil	36.23	M2
Cubierta sobre losa	54.89	M2

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 Saraguro, se calculará con la siguiente expresión matemática:

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

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

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:

$$VMC = Vac \times Ca \times FM$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

FM = 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 = 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 LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. - Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, a la que se añadirán los valores correspondientes a las áreas comunales construidas, al terreno y a las mejoras adicionales, de conformidad con las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal, ya sea de desarrollo horizontal o vertical, es la siguiente:

$$APH = VT + VC + VMC$$

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

CAPÍTULO V

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 26.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). 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 aspectos geométricos, topográficos y de accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones, de conformidad con el art. 502 del COOTAD, el Código Tributario y demás leyes aplicables.

Art. 27.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y de construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata, descritas en el art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1 ‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de la propiedad de los solares no edificadas; y,

b) El 2 ‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo de cinco por mil (5 ‰), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal, de conformidad con el art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es 0.40 ‰ (CERO PUNTO CUARENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Es el recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará a los solares no edificadas hasta que se realice la edificación. Para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que establece las siguientes regulaciones:

a) El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a las edificaciones.

c) En el caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio la autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

d) Cuando, por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata este artículo durante los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro.

e) En caso de transferencias de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a este en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Para este efecto, se tomará como base lo dispuesto en el art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, estos podrán, de común acuerdo, o uno de ellos, solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de copropiedad, de conformidad con lo establecido en el art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto deberá pagarse durante el respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, el pago se realizará con base en el 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 efectúen desde enero hasta junio gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la siguiente escala:

FECHA DE PAGO - PORCENTAJE DE DESCUENTO

Del 1 al 15 de enero 10%

Del 16 al 31 de enero 9%

Del 1 al 15 de febrero 8%

Del	16	al	28 de febrero	7%
Del	1	al	15 de marzo	6%
Del	16	al	31 de marzo	5%
Del	1	al	15 de abril	4%
Del	16	al	30 de abril	3%
Del	1	al	15 de mayo	3%
Del	16	al	31 de mayo	2%
Del	1	al	15 de junio	2%
Del	16	al	30 de junio	1%

Art. 33.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. -

a) **Ley Orgánica de Discapacidades.** - De conformidad con el art. 83 de la Ley Orgánica de Discapacidades, las personas con discapacidad o las personas naturales o jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a una persona con discapacidad tendrán derecho a la exención del cincuenta por ciento (50 %) del pago neto del título correspondiente a predios urbanos. Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo equivalente a quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará el impuesto correspondiente al excedente.

b) **Beneficios tributarios.** - El Reglamento General a la Ley Orgánica de Discapacidades prevé que:

"Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento."

c) **Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.**- De conformidad con el art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona mayor de sesenta y cinco (65) años de edad, con ingresos mensuales de hasta cinco (5) remuneraciones básicas unificadas o con un patrimonio que no exceda de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago del impuesto de que trata esta ordenanza.

Cuando el valor de la propiedad sea superior al equivalente a quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas, el impuesto se pagará únicamente sobre la diferencia o excedente.

Cuando se trate de propiedades cuyos derechos y acciones estén protegidos por la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, sus titulares tendrán derecho a las deducciones correspondientes, en la parte proporcional que les corresponda. Se faculta a la Dirección Financiera para emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los titulares de derechos y acciones sobre la propiedad.

Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación se sujetarán a los beneficios previstos en la normativa aplicable.

De conformidad con el art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tendrá derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

1. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición, mejora o rehabilitación del predio, ya sea mediante deuda hipotecaria o prendaria destinada a dichos fines, previa comprobación. El total de la deducción por estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento (50 %) del valor de la propiedad.
2. Cuando, por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, un contribuyente sufre la pérdida de más del veinte por ciento (20 %) 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 del año en que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.
3. Cuando las causas previstas en el numeral anterior ocasionaren únicamente una disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada, se aplicará una rebaja proporcional en el año en que se produjere la calamidad. Si sus efectos se extendieren por más de un año, la rebaja se concederá por el tiempo que corresponda y en proporción razonable.

El derecho previsto en los numerales anteriores podrá ejercerse dentro del año siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará una solicitud documentada ante la Dirección Financiera.

Art. 34.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 35.- 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. Para efectos del pago de impuestos, los títulos de crédito podrán dividirse, 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 efecto, se dirigirá una solicitud al Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto a partir del año inmediato siguiente.

Art. 36.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al mismo tiempo que el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) **Tasa por el servicio de mantenimiento catastral.** - El valor de esta tasa anual es de **USD 1,00** por cada unidad predial.

b) **Tasa por el servicio de recolección de desechos sólidos.** - El valor de esta tasa anual es de **USD 2,00** por cada unidad predial.

c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.** - El valor de esta contribución anual es el **0,15 %** del avalúo total de la unidad predial, conforme lo establece la Ley de Defensa Contra Incendios. Se incorporarán a la presente ordenanza, durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 37.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LA CUANTÍA GRAVADA. - De conformidad con el art. 532 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la base del impuesto será el valor contractual (minuta). Si este fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, registrará este último.

Si se trata de la constitución de derechos reales, la base imponible será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo.

Para la fijación de la base imponible se considerarán las siguientes reglas:

a) En el traspaso de dominio, excepto de la nuda propiedad, servirá de base el precio fijado en el contrato o acto que motive el tributo, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

1. Que el precio no sea inferior al que conste en los catastros oficiales como valor de la propiedad; y,
2. Que no exista avalúo oficial o que la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no pueda realizarse de inmediato.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Corresponderá a la Dirección Financiera, una vez que entre en vigencia la Ordenanza del Catastro Urbano y Rural para el Bienio 2026-2027, emitir, en el plazo máximo de quince (15) días, los títulos de crédito definitivos para el cobro del impuesto predial, efectuando la liquidación correspondiente y considerando los valores que deban cobrarse de más o de menos, mediante el respectivo recálculo. Para este efecto, coordinará con el Departamento de Avalúos y Catastros.

SEGUNDA. - A partir de la vigencia de la presente ordenanza, los contribuyentes que hayan cancelado los impuestos prediales urbanos desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2026 deberán cancelar únicamente el ajuste del impuesto correspondiente al año 2026. Este beneficio estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2026.

TERCERA. - Para todos aquellos inmuebles ubicados en las áreas urbanas del cantón Saraguro que, en la actualidad, cuenten con construcciones nuevas y cuyos propietarios no hayan realizado el proceso de actualización catastral, el Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro concede el plazo de seis (6) meses para que regularicen dichas construcciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano que se opongan a la presente ordenanza y que hayan sido expedidas con anterioridad.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional de la Municipalidad, en el Registro Oficial y se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos durante el bienio 2026-2027.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los trece días del mes de julio del año dos mil veintiséis.



Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMIS



Ab. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DEL CONCEJO

RAZÓN: Abg. Alex Fabián Sarango Ramón, Secretario del Concejo Municipal del cantón Saraguro. **CERTIFICO.** - Que, la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027**”, fue discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en dos sesiones extraordinarias, la primera de fecha 11 de julio de 2026 y la segunda de fecha 13 de julio de 2026, siendo su texto aprobado en la última fecha; remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

Saraguro, 13 de julio del 2026



Ab. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GADMI SARAGURO. - A los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintiséis, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para su sanción a la, “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL**

PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**

Ab. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

En la ciudad de Saraguro, a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintiséis, habiendo recibido en tres ejemplares de la “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN SARAGURO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”**, suscrito por el señor secretario, al tenor de lo dispuesto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, observando que ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la ordenanza y dispongo su promulgación.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO ABEL
SARANGO QUIZHPE**

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMI SARAGURO

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los veintiún días del mes de julio del año dos mil veintiséis. **CERTIFICO.**



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**

Ab. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS



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.