

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Guayaquil: Reformatoria a la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo que incorpora la alineación de los objetivos estratégicos y de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 con el Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se Detiene” 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)	2
-	Cantón Palora: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	11
	E-111-WEA Cantón Santo Domingo: Reformatoria al Código Municipal, Libro V- Finanzas y Tributos Municipales, Título II – Tributos, Subtítulo II – Tasas Municipales - Capítulo I – Tasas retributivas por los servicios técnicos – administrativos que el GADMCSO presta a sus usuarios	38
	E-115-WEA Cantón Santo Domingo: Sustitutiva a la Ordenanza que reforma el Código Municipal, Libro II - Régimen de Uso del Suelo, Título III - Espacio público, Subtítulo II - Bienes municipales, Capítulo I – Legalización de la tenencia de tierra de propiedad municipal, que incorpora la Sección VIII – Que regula la compraventa y escrituración de lotes de terreno de los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social por el Concejo Municipal, dentro de la jurisdicción del cantón.....	51

EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “(...) *El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente (...)*”;
- Que,** el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “*El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores*”;
- Que,** el Ecuador adoptó la Resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015, denominada “Transformar nuestro mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”, en la cual, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible que incluye 17 nuevos objetivos, denominado Objetivos de Desarrollo Sostenible los mismos que entraron en vigor el 01 de enero de 2016 y que conjugan las dimensiones económica, social y ambiental;
- Que,** el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “e) *Complementariedad. - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano*”;
- Que,** los números 2 y 4 del artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, disponen que, para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las normas de este código respecto de: “(...) 2. *La coordinación de los procesos de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial, en todos los niveles de gobierno; (...) 4. La coordinación de los procesos de planificación con las demás funciones del Estado, la seguridad social, la banca pública y las empresas públicas, con el objeto de propiciar su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, según corresponda*”;
- Que,** el último inciso del artículo 10 ibidem, determina: “(...) se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la

articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias;

- Que,** el artículo 16 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prevé: *"En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno (...)"*;
- Que,** el artículo 36 ibidem, señala: *"El Plan Nacional de Desarrollo deberá integrar, por lo menos, los siguientes elementos: 1. Contexto histórico y diagnóstico de la realidad nacional actual; 2. Visión de largo plazo que permita definir perspectivas de mediano y largo plazos; 3. Políticas de gobierno, estrategias, metas y sus indicadores de cumplimiento; 4. Criterios para orientar la asignación de recursos públicos y la inversión pública; 5. Plan Plurianual de Inversiones; 6. Estrategia Territorial Nacional y lineamientos de planificación territorial; y, 7. Instrumentos complementarios"*;
- Que,** el artículo 36.1 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *"La Estrategia Territorial Nacional (ETN) es parte constitutiva del Plan Nacional de Desarrollo y sus determinaciones tendrán carácter vinculante y serán de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones que forman parte del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (...)"*;
- Que,** el artículo 41 del Código ibidem, señala: *"Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio (...)"*;
- Que,** el artículo 42 del Código ut supra, determina: *"En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán al menos, los siguientes componentes: a. Diagnóstico (...); b. Propuesta (...); c. Modelo de Gestión (...). Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerará lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional (...). Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente"*;
- Que,** el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *"Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de los planes de inversión, presupuestos, y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado"*;
- Que,** el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece entre los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo lo siguiente: *"(...) 5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán*

correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República (...);

- Que,** el artículo 11 de la Ley ibidem, señala: *“(...) Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;*
- Que,** el artículo 5 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, actual Secretaría General de Administración Pública, Planificación y Gabinete “en su calidad de ente rector de la planificación nacional y el ordenamiento territorial, y como ente estratégico del país, emitirá directrices y normas para la formulación, articulación, coordinación y coherencia de los instrumentos de planificación y de ordenamiento territorial, de manera que se asegure la coordinación de las intervenciones planificadas del Estado en el territorio, así como la verificación de la articulación entre los diferentes sectores y niveles de gobierno. Estos lineamientos y normas son de obligatorio cumplimiento para las entidades establecidas en el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en las diferentes instancias de planificación”;
- Que,** el artículo 10 del Reglamento ibidem, dispone: *“Una vez aprobado el Plan Nacional de Desarrollo, los consejos sectoriales y los consejos locales de planificación deberán actualizar su planificación a través de las instancias correspondientes. Para el efecto la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, emitirá la norma y directrices metodológicas correspondientes, definirá los plazos a los cuales deben sujetarse las entidades públicas y coordinará y acompañará a este proceso”;*
- Que,** el artículo 4 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: *“El rector nacional de ordenamiento territorial ejercerá esta atribución a partir de la definición de la Estrategia Territorial Nacional conforme los contenidos y procedimientos definidos en el marco legal vigente. Los Ministerios y Secretarías de la Función Ejecutiva y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, considerarán en su planificación sectorial e institucional las directrices y lineamientos definidos en la Estrategia Territorial Nacional, de manera que se detallen los lineamientos y directrices territoriales propuestos”;*
- Que,** el artículo 6 del Reglamento ibidem, señala: *“De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.- Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según*

corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno”;

- Que,** el artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone que los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del plan anterior, sin alterar su contenido estratégico ni el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos; estableciendo además que dicha actualización es obligatoria, entre otras circunstancias, al inicio de gestión de las autoridades locales, cuando se implante un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico en la jurisdicción del GAD o por fuerza mayor;
- Que,** el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 371 de 19 de abril de 2018, establece: *“declara como política pública del Gobierno Nacional la adopción de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible orientada al cumplimiento de sus objetivos y metas en el marco de la alineación a la planificación y desarrollo nacional”*. Asimismo, el número 1 del artículo 3 señala que la entidad rectora de la planificación, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa deberá *“garantizar la alineación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible con los instrumentos de planificación, en coordinación con las entidades de la Administración Pública y diferentes niveles de gobierno”*;
- Que,** mediante decretos ejecutivos Nos. 732; 03 y 84 de 13 de mayo de 2019, 24 de mayo y 16 de junio de 2021, respectivamente, se suprimió la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES), se creó la Secretaría Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”, misma que posteriormente se denominó Secretaría Nacional de Planificación, como una entidad de derecho público, con personalidad jurídica, dotada de autonomía administrativa y financiera, adscrita a la Presidencia de la República, a cargo de la planificación nacional de forma integral y de todos los componentes del sistema de Planificación;
- Que,** con decretos ejecutivos Nos. 60, 95 y 142 de 24 de julio, 14 de agosto y 16 de septiembre de 2025, se estableció como una de las reformas institucionales de la Función Ejecutiva, la fusión por absorción de la Secretaría Nacional de Planificación a la Secretaría General de la Administración Pública, Planificación y Gabinete de la Presidencia de la República, la cual asumirá todas las rectorías, competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones constantes en la Constitución, leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente que le correspondían a la Secretaría Nacional de Planificación;
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 142 de 16 de septiembre de 2025, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designó a Cynthia Natalie Gellibert Mora, como Secretaria General de la Administración Pública, Planificación y Gabinete;

- Que,** el artículo innumerado inserto a continuación del artículo 17-2 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, establece: “De las Secretarías Generales. - Organismos públicos con facultad de gestión en temas de administración y asesoría a la Presidencia de la República. Estarán representadas por un secretario general que tendrá rango de ministro de Estado”;
- Que,** mediante Resolución No. 002-CNC-2017, de 15 de mayo de 2017, se aprobó la metodología para la aplicación del criterio de cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y de los planes de desarrollo de cada gobierno autónomo descentralizado, y en su artículo 8, literal a) dispone: “Para la aplicación del índice de Cumplimiento de Metas, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reportar al ente rector de la planificación nacional la siguiente información, validada y verificable: (...) a) Todos los objetivos estratégicos y metas de resultados definidas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, aprobado y vigente, vinculadas a la planificación nacional y a las competencias exclusivas por nivel de gobierno (...)”;
- Que,** mediante la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil (PDOT y PUGS), publicada en la Gaceta Oficial N.º 43, de 6 de noviembre de 2024, y en el Registro Oficial N.º 1887, Edición Especial, de 22 de noviembre de 2024; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guayaquil aprobó y puso en vigencia los instrumentos de planificación territorial que orientan el desarrollo integral y la gestión del uso del suelo en el cantón, conforme a las disposiciones constitucionales y legales aplicables;
- Que,** con Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 20 de junio de 2024, publicado en el Registro Oficial No. 599 de 12 de julio de 2024, se expidió las “DIRECTRICES PARA LA ALINEACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024 – 2025”;
- Que,** mediante Resolución No. 012-2025-CNP de 21 de agosto de 2025, publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento de 5 de septiembre de 2025, el Consejo Nacional de Planificación, aprobó el Plan Nacional de Desarrollo (PND) “Ecuador no se detiene” 2025-2029;
- Que,** mediante Acuerdo No. SGAPPG-2025-005 de 19 de diciembre de 2025 posteriormente numerado No. SGAPPG-2025-007 mediante una fe de erratas del 16 de enero de 2026, se expiden las “Directrices para la alineación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)”, documento que se adjunta y forma parte integrante de este Acuerdo.
- Que,** mediante Resolución de fecha 10 de febrero de 2026 el Consejo de Planificación Cantonal emite su criterio favorable sobre el contenido del oficio AA-2026-025 respecto del ejercicio técnico de alineación solicitado por la Secretaría General de la Administración Pública, Planificación y Gabinete, quedando de esta manera aprobada la matriz de alineación de los objetivos estratégicos y de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil

2023-2027 con los objetivos y metas establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Que, mediante Oficio Nro. **AG-AAA-2026-710** de fecha 10 de febrero de 2026, la Máxima Autoridad Municipal (S), trasladó a la Procuraduría Síndica Municipal el Oficio Nro. **DUMCE-2026-3228** de fecha 02 de febrero de 2026, suscrito por el Director General de la DUMCE, acompañado con el proyecto de **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL QUE INCORPORA LA ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023-2027 CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)”**.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023–2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL QUE INCORPORA LA ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023–2027 CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reformar la *Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil (PDOT y PUGS)*, a fin de incorporar la alineación de los objetivos estratégicos y de gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil con los objetivos y metas establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025–2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Artículo 2.- Reforma del Anexo A de la Ordenanza.- Sustitúyase íntegramente el contenido del numeral 5.2 “Matriz consolidada de la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027 del GAD Municipal de Guayaquil”, constante en el Anexo A: Memoria Técnica del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil, aprobado mediante la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2027; y, del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guayaquil, por la Matriz de Alineación de los Objetivos Estratégicos y de Gestión del PDOT 2023–2027 con el Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), la cual se incorpora como Anexo Único de la presente ordenanza reformativa.

Artículo 3.- Incorporación del Anexo Único. - Incorpórese como parte integrante de

la presente ordenanza reformativa el Anexo Único, correspondiente a la matriz actualizada referida en el artículo precedente, la cual tendrá carácter vinculante para los procesos de planificación, ejecución, seguimiento y evaluación institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guayaquil.

DISPOSICIÓN GENERAL

Única.- Encárguese a la Dirección General competente en planificación y ordenamiento territorial la implementación, seguimiento y actualización técnica de la alineación incorporada mediante esta reforma, conforme a las directrices emitidas por el ente rector de la planificación nacional.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y en la página web institucional.

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.



**Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)**



**Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023–2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL QUE INCORPORA LA ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023–2027 CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 20 y 24 de febrero de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 27 de febrero de 2026.



**Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023–2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL QUE INCORPORA LA ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023–2027 CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)**”, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 27 de febrero de 2026.



**Econ. Tatiana Coronel Flores
ALCALDESA DE GUAYAQUIL (S)**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil de la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023–2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL QUE INCORPORA LA ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y DE GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUAYAQUIL 2023–2027 CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)**”, la señorita Econ. Tatiana Coronel Flores, Alcaldesa de Guayaquil (S), a los veintisiete días del mes de febrero del año 2026.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 27 de febrero de 2026



**Abg. Jaime Tejada Franco
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

[illegible][illegible]

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTON PALORA****Considerando:**

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

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

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

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

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República prescribe que “el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales”

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

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 tributos previstos en la ley a su favor; y,
- 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

Que, 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, en el artículo 147.- Ejercicio de competencia de hábitat y vivienda. - dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizarán el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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 riegos, 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 para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

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

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en la disposición reformativa, Segunda Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el artículo 481.1 señala; que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del GADM, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que indica las condiciones para determinar cambio de la clasificación y uso del suelo rural, - La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana, es el suelo 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la datación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda digna, para lo cual:

Generará 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 urbano.

Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

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

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, plazas y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Así mismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el reglamento de esta ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión del Suelo; manifiestan que; en el plazo de 30 días contados a partir de la publicación de esta ley en el registro oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles,

Que, en las disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizaran un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, 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 artículo 107 de esta ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizado 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.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, el ente rector de la hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realicen mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, en el Código Orgánico Administrativo en su artículo 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizarán en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Estatuto Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, ERJAFE reformado 2018, dispone; Que su artículo 8.- REACCIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN PALORA

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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.

Artículo 5.- 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”.

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

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

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El GAD Municipal del Cantón Palora se encargará de la estructura administrativa del Registro y su coordinación con el Catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, del 496 del COOTAD; segundo párrafo; y del 164 del Código Orgánico Administrativo con los siguientes motivos:

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

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Palora.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 al

123 del Código Tributario, artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y artículo 134 del Código Orgánico Administrativo.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes Títulos de Créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un 50% (cincuenta por ciento) los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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 las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

El plano de sectores homogéneos (COOTAD art.495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios por parroquias:

MATRIZ DE PONDERACION - PALORA

NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO			INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA		SERVICIOS	
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALLUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOL BASURA	ASEO CALLES
31	SH 1	Cobertura	100.000	99.170	86.606	100.000	95.771	99.257	100.000	100.000	49.870	49.800
		Déficit	0.000	0.830	13.394	0.000	4.229	0.743	0.000	0.000	50.130	50.200
22	SH 2	Cobertura	98.622	76.590	57.600	100.000	92.180	99.450	90.810	94.180	45.000	65.810
		Déficit	1.378	23.410	42.400	0.000	7.820	10.550	9.190	5.820	55.000	34.190
24	SH 3	Cobertura	81.047	53.470	38.830	93.750	80.330	65.080	66.250	64.500	36.410	20.160
		Déficit	18.953	46.530	61.170	6.250	19.670	34.920	33.750	35.500	63.590	79.840
41	SH 4	Cobertura	72.371	37.590	33.260	79.260	65.460	42.730	29.900	28.780	26.340	20.480
		Déficit	27.629	62.410	66.740	20.740	34.540	57.270	70.100	71.220	73.660	79.520
41	SH 5	Cobertura	50.096	28.180	39.840	75.800	62.830	50.130	32.250	37.290	34.770	19.350
		Déficit	49.904	71.820	60.160	24.200	37.170	49.880	67.750	62.710	75.230	80.650
37	SH 6	Cobertura	33.373	34.370	28.380	39.180	31.240	28.210	16.430	14.270	14.270	8.430
		Déficit	66.620	65.630	71.620	60.820	68.760	71.790	83.570	85.730	85.730	91.570
35	SH 7	Cobertura	19.130	2.310	22.420	32.850	23.310	7.540	1.370	2.057	6.850	0.680
		Déficit	80.870	97.690	77.580	67.150	76.690	92.460	98.630	97.943	93.150	99.320
42	SH 8	Cobertura	4.130	0.000	45.340	10.710	6.280	1.710	1.140	0.570	3.710	2.286
		Déficit	95.870	100.000	54.660	89.290	93.720	98.290	98.860	99.430	96.290	97.714
CIUDAD	Cobertura		57.346	38.960	44.034	66.444	57.175	48.012	42.269	42.706	25.903	23.375
	Déficit		42.654	61.040	55.966	33.556	42.825	51.988	57.731	57.294	74.098	76.626

MATRIZ DE PONDERACION - SANGAY												
NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO			INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA		SERVICIOS	
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES
7	SH 1	Cobertura	92.630	32.040	52.450	96.570	98.570	92.850	49.140	49.140	92.850	38.280
		Deficit	7.370	67.960	47.550	3.430	1.430	7.150	50.860	50.860	7.150	61.720
12	SH 2	Cobertura	74.660	33.400	30.260	77.080	73.000	66.000	9.330	9.330	66.000	10.000
		Deficit	25.340	66.600	69.740	22.920	27.000	34.000	90.670	90.670	34.000	90.000
13	SH 3	Cobertura	26.780	10.730	21.530	23.070	22.150	0.000	0.000	0.000	20.460	11.070
		Deficit	73.220	89.270	78.470	76.930	77.850	100.000	100.000	100.000	79.540	88.930
3	SH 4	Cobertura	0.000	0.000	20.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
		Deficit	100.000	100.000	80.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	EL ROCIO	Cobertura	54.880	0.000	19.380	50.000	19.380	0.000	0.000	0.000	38.400	0.000
		Deficit	45.120	100.000	80.620	50.000	80.620	100.000	100.000	100.000	61.600	100.000
10	SAN VICNETE DE TARQUI	Cobertura	47.520	0.000	22.240	38.400	22.240	0.000	0.000	0.000	38.800	0.000
		Deficit	52.480	100.000	77.760	61.600	77.760	100.000	100.000	100.000	61.200	100.000
20	PAQUISHA	Cobertura	47.520	23.710	27.850	0.640	27.850	0.000	0.000	0.000	38.400	0.000
		Deficit	52.480	76.290	72.150	99.360	72.150	100.000	100.000	100.000	61.600	100.000
CIUDAD	Cobertura		49.141	19.043	31.060	49.180	48.430	39.713	14.618	14.618	44.828	14.838
	Deficit		50.859	80.958	68.940	50.820	51.570	60.288	85.383	85.383	55.173	85.163

MATRIZ DE PONDERACION - 16 DE AGOSTO												
NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO			INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA		SERVICIOS	
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES
6	SH 1	Cobertura	87.200	43.680	40.260	95.830	70.000	49.660	62.330	62.330	24.000	0.000
		Deficit	12.800	56.320	59.740	4.170	30.000	50.340	37.670	37.670	76.000	100.000
7	SH 2	Cobertura	56.400	23.920	31.600	50.000	32.330	24.160	22.830	22.830	22.000	0.000
		Deficit	43.600	76.080	68.400	50.000	67.670	75.840	77.170	77.170	78.000	100.000
8	SH 3	Cobertura	32.110	16.040	26.740	35.740	20.570	20.570	17.420	17.420	20.570	0.000
		Deficit	67.890	83.960	73.260	64.260	79.430	79.430	82.580	82.580	79.430	100.000
10	SH 4	Cobertura	24.960	3.740	20.480	10.000	7.200	0.000	4.800	4.800	0.000	0.000
		Deficit	75.040	96.260	79.520	90.000	92.800	100.000	95.200	95.200	100.000	100.000
CIUDAD	Cobertura		50.168	21.845	29.770	47.893	32.525	23.598	26.845	26.845	16.643	0.000
	Deficit		49.833	78.155	70.230	52.108	67.475	76.403	73.155	73.155	83.358	100.000

MATRIZ DE PONDERACION - ARAPICOS												
NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO			INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA		SERVICIOS	
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES
2	SH 1	Cobertura	74.400	12.480	43.200	100.000	62.000	62.000	0.000	0.000	24.000	0.000
		Deficit	25.600	87.520	56.800	0.000	38.000	38.000	100.000	100.000	76.000	100.000
11	SH 2	Cobertura	52.290	7.940	29.960	61.340	46.900	34.720	0.000	0.000	25.000	0.000
		Deficit	47.710	92.060	70.040	38.660	53.100	65.280	100.000	100.000	75.000	100.000
9	SH 3	Cobertura	31.200	12.480	12.000	25.000	24.000	0.000	0.000	0.000	24.000	0.000
		Deficit	68.800	87.520	88.000	75.000	76.000	100.000	100.000	100.000	76.000	100.000
1	SH 4	Cobertura	41.860	4.160	27.110	50.000	24.400	0.330	0.000	0.000	21.330	0.000
		Deficit	58.140	95.840	72.890	50.000	75.600	90.670	100.000	100.000	78.670	100.000
6	COLONIA AZUAY	Cobertura	50.000	24.960	26.260	50.000	53.330	0.000	0.000	0.000	32.660	0.000
		Deficit	50.000	75.040	73.740	50.000	46.670	100.000	100.000	100.000	67.340	100.000
CIUDAD	Cobertura		52.630	10.967	28.387	62.113	44.300	32.240	0.000	0.000	24.333	0.000
	Deficit		47.370	89.033	71.613	37.887	55.700	67.760	100.000	100.000	75.667	100.000

MATRIZ DE PONDERACION - CUMANDA												
NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO			INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA		SERVICIOS	
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	BORDILLOS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES
3	SH 1	Cobertura	87.200	37.440	21.600	87.500	88.000	12.000	0.000	0.000	24.000	0.000
		Deficit	12.800	62.560	78.400	12.500	12.000	88.000	100.000	100.000	76.000	100.000
3	SH 2	Cobertura	41.860	12.480	13.300	41.680	32.000	16.000	0.000	0.000	24.000	0.000
		Deficit	58.140	87.520	86.700	58.320	68.000	84.000	100.000	100.000	76.000	100.000
4	SH 3	Cobertura	31.200	12.480	12.000	25.000	24.000	0.000	0.000	0.000	24.000	0.000
		Deficit	68.800	87.520	88.000	75.000	76.000	100.000	100.000	100.000	76.000	100.000
CIUDAD	Cobertura		53.420	20.800	15.633	51.393	48.000	9.333	0.000	0.000	24.000	0.000
	Deficit		46.580	79.200	84.367	48.607	52.000	90.667	100.000	100.000	76.000	100.000

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de los predios, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u

homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente:

CUADRO DE VALOR DEL SUELO - PALORA			
SECTOR HOMOGENEO	NUMERO DE MANZANAS	VALOR POR m ²	
		SUPERIOR	INFERIOR
SH 1	35	112.50	73.13
SH2	18	90.00	48.75
SH3	30	52.50	27.63
SH 4	48	39.00	26.00
SH 5	41	24.00	13.00
SH 6	40	18.00	14.63
SH 7	64	15.00	6.50
SH 8	11	6.00	1.30

CUADRO DE VALOR DEL SUELO - SANGAY			
SECTOR HOMOGENEO	NUMERO DE MANZANAS	VALOR POR m ²	
		SUPERIOR	INFERIOR
SH 1	13	16.50	13.00
SH2	28	14.63	12.22
SH3	14	13.00	9.75
SH 4	12	8.13	6.50
EL ROCIO	5	6.50	5.00
S.V. TARQUI	10	5.8	4.80
PAQUISHA	20	4.50	1.30

CUADRO DE VALOR DEL SUELO - 16 DE AGOSTO			
SECTOR HOMOGENEO	NUMERO DE MANZANAS	VALOR POR m ²	
		SUPERIOR	INFERIOR
SH 1	6	14.63	8.13
SH2	7	11.38	9.75
SH3	8	9.75	6.50
SH 4	10	6.50	6.02

CUADRO DE VALOR DEL SUELO - ARAPICOS			
SECTOR HOMOGENEO	NUMERO DE MANZANAS	VALOR POR m ²	
		SUPERIOR	INFERIOR
SH 1	2	6.50	5.20
SH2	11	5.20	4.55
SH3	9	4.55	3.90
SH4	1	3.50	1.30
COLONIA	6	5.2	3.50

AZUAY			
CUADRO DE VALOR DEL SUELO - CUMANDA			
SECTOR HOMOGENEO	NUMERO DE MANZANAS	VALOR POR m ²	
		SUPERIOR	INFERIOR
SH 1	3	6.50	5.20
SH2	3	5.20	4.55
SH3	4	4.55	3.90

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -

GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
FORMA	1.0 a 0.94
SUPERFICIE	1.0 a 0.94
LOCALIZACIÓN EN LA	1.0 a 0.95

TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		COEFICIENTE
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	AGUA POTABLE	1.0 a 0.88
	ALCANTARILLADO	
	ENERGÍA ELÉCTRICA	
VIAS	ADOQUIN	1.0 a 0.88
	HORMIGÓN	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	
INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	TIERRA	1.0 a 0.93
	ACERAS	
	BORDILLOS	
	TELÉFONO	
	RECOLECCIÓN DE ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa)

obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición 1 piso + 1 piso		Valor					
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650			Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Cubierta		Dos Baños	0,2660
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	1,4230	Arena-Cemento	0,3100	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Fibro Cemento	0,6370	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	Revestimiento Interior		Polietileno		Eléctricas	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Rubero		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
Entre Pisos		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
Paredes		Exterior		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	Ventanas			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Escalera		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Escalera		Madera Común	0,0300	Cubre Ventanas			
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Caña	0,0000		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000				
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000	Closets			
				No tiene	0,0000		
Cubierta				Madera Común	0,3010		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Fina	0,8820		
Hierro	1,3090			Aluminio	0,1920		
Estereoestructura	7,9540						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 35.1088; y la constante P2 en el valor de: 29.7066; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos

años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
03-abr	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
05-jun	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
07-ago	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
09-oct	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-dic	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	% REPARAR A	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 28.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Última modificación 16 enero 2015)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la **Tarifa de 1.20 % (UNO PUNTO VEINTE POR MIL)**, calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES (Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO:

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

Del artículo 6.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento 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 cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	% REDUCCION DEL PAGO
DEL 40% AL 49 %	60%	30%
DEL 50% AL 74 %	70%	35%
DEL 75% AL 70 %	80%	40%
DEL 85% AL 100 %	100%	50%

b) En tanto que, por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

c) *LEY DEL ANCIANO* (Artículo 14). - Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para la aplicación de este beneficio se presentará solicitud escrita al jefe de la Dirección Financiera, adjuntando copia de la cédula de identidad y ciudadanía o con el documento legal que les acredite a los extranjeros.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

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

Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON PALORA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	19419.79	17353.86	15080.85	12808.80	10536.28	8263.74	5991.22	3718.68
SH 4.2	65496.78	58529.03	50864.52	43200.00	35535.48	27870.97	20206.45	12541.93
SH 4.3	81870.97	73161.29	63580.64	54000.00	44419.36	34838.71	25258.07	15677.42
SH 4.11	29109.67	29612.90	2260.45	19200.00	15793.55	12387.10	8980.64	5574.19
SH 5.2	9952.92	8894.11	7729.42	6564.71	5400.00	4235.29	3070.58	1810.60
SH 6.3	3561.66	3182.76	2765.98	2349.18	1932.40	1515.60	1098.82	682.02

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. –

1.- GEOMÉTRICOS:		COEFICIENTE
1.1.- FORMA DEL PREDIO		
REGULAR	1.00 A 0.98	
IRREGULAR		
MUY IRREGULAR		
1.2.- POBLACIONES CERCANAS		
CAPITAL PROVINCIAL	1.00 A 0.96	
CABECERA CANTONAL		
CABECERA PARROQUIAL		
ASENTAMIENTO URBANOS		
1.3.- SUPERFICIE		
0.0001 a 0.0500	2.26 A 0.65	
0.0501 a 0.1000		
0.1001 a 0.1500		
0.1501 a 0.2000		
0.2001 a 0.2500		
0.2501 a 0.5000		
0.5001 a 1.0000		
1.0001 a 5.0000		
5.0001 a 10.0000		
10.0001 a 20.0000		
20.0001 a 50.0000		
50.0001 a 100.0000		
100.0001 a 500.0000		
+ de 500.0001		

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

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores

de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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.

Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la **Tarifa de 0.60 % (CERO PUNTO SESENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Última modificación 16 enero 2015)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD Municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Artículo 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la

tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

Artículo 48.- SOLICITUD DE INCREMENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD. - El incremento del valor de la propiedad dentro del catastro municipal, podrá solicitarlo el contribuyente a través de solicitud escrita y documentada, dirigida al jefe de la Dirección Financiera.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia, desde su aprobación; y, sanción por parte de la señora Alcaldesa Subrogante sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el portal Institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Plurinacional del cantón Palora.

DISPOSICION DEROGATORIA

SEGUNDA. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Sra. Mirian Marcela Ortiz Paredes
ALCALDESA DEL CANTON PALORA (S)



Dr. Alex Fernando Guamán Lárraga
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - Palora, treinta de diciembre del 2025. CERTIFICO: Que el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora conoció, discutió y aprobó **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN PALORA”**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y

Descentralización, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2025, y en segundo y definitivo debate en la Sesión Ordinaria de fecha 30 de diciembre de 2025.

Lo certifico.



Dr. Alex Fernando Guamán Lárraga
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL PLURINACIONAL DEL CANTON PALORA.- A los treinta días del mes de diciembre del 2025, a las 16H55.- Vistos: De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, envíese tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante la señora Alcaldesa Subrogante para su sanción y promulgación.



Dr. Alex Fernando Guamán Lárraga
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL PLURINACIONAL DEL CANTON PALORA. A los treinta días del mes de diciembre del 2025, a las 16H55.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ejecútese y publíquese en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el domino Web de la Institución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural Plurinacional del Cantón Palora.



Sra. Mirian Marcela Ortiz Paredes
ALCALDESA DEL CANTON PALORA (S)

Proveyó y firmó **“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL CANTÓN PALORA”**, la señora Mirian Marcela Ortiz Paredes, Alcaldesa Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora.

Palora, 30 de diciembre del 2025.

Lo certifico.



Dr. Alex Fernando Guamán Lárraga
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

Ordenanza Municipal E-111-WEA**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SANTO DOMINGO****CONSIDERANDO:**

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

Que, el Artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador consagra las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales entre las cuales se señala la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras; esto en concordancia con el artículo 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que establece la facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Artículo 5 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización determina que la autonomía financiera se expresa en el derecho de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley;

Que, el Artículo 57 literal c) ibídem. prescribe como una de las facultades del concejo municipal la de crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el Artículo 60 ibídem determina las atribuciones del Alcalde, entre las que se señala la del literal e): *"Presentar proyectos de ordenanzas al Concejo Municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal"*;

Que, el Artículo 186 del mencionado Código Orgánico, referente a la facultad tributaria, manifiesta lo siguiente: *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribución especial de mejoras generales o específicas por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías"*;

Que, el Artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, autónomo Descentralización, dispone que las municipalidades podrán aplicar las tasas retributivas, servicios públicos que se establecen en este código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios;

Que, el Artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse a los servicios sujetos a tasas, manifiesta lo siguiente: *"Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del Alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo"*;

Que, el Código Municipal, Libro I - EL CANTÓN Y SU GOBIERNO, Título II -CONCEJO MUNICIPAL, Capítulo IV - SESIONES, DEBATES EN EL PLENO Y LAS COMISIONES DE TRABAJO, Sección IV - VOTACIONES, en su Art. 7 numeral 1, señala como funciones y atribuciones del concejo municipal: *"El Concejo Municipal cumplirá las atribuciones previstas en la Constitución de la República, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las siguientes: 1. Expedir, reformar y derogar ordenanzas e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio"*;

Que, el Código Municipal, Libro I - EL CANTÓN Y SU GOBIERNO, Título II-CONCEJO MUNICIPAL, Capítulo IV - SESIONES, DEBATES EN EL PLENO Y LAS COMISIONES DE TRABAJO, Sección IV - VOTACIONES, en su Art. 49, establece que: *"Para modificar, derogar o revocar los actos municipales se observe el mismo procedimiento para su expedición ... "*.

En ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 264 numeral 5 de la Constitución de

la República del Ecuador, y los artículos 55 literal e) y 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO V- FINANZAS Y TRIBUTOS MUNICIPALES, TÍTULO II – TRIBUTOS, SUBTÍTULO II – TASAS MUNICIPALES - CAPÍTULO I – TASAS RETRIBUTIVAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS – ADMINISTRATIVOS QUE EL GAD MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO PRESTA A SUS USUARIOS

En el Libro V, Título II, Subtítulo II, del Código Municipal, sustitúyase el Capítulo I por el siguiente:

Artículo 1.- Materia Imponible. - Como realidad económica que implica un costo, constituyen materia imponible de las tasas retributivas, por servicios técnicos administrativos, los que a continuación se especifican:

1. Servicios Técnicos:

- a) Permisos de construcción, de edificación, ampliación, reparación y remodelación, de edificios, casas y otras construcciones urbanas.
- b) Revisión de planos arquitectónicos, inspección de construcciones o aprobación de estos;
- c) Determinación de líneas de fábricas;
- d) Revisión y aprobación de Planos urbanísticos para Lotizaciones y urbanizaciones;
- e) Revisión de planos para declaración de Propiedad Horizontal;
- f) Permisos de trabajos varios;
- g) Avalúo especial de predios urbanos;
- h) Colocación de niveles en acera y calzada;
- i) Revisión de planos para determinar que un predio se encuentre dentro del perímetro
- j) urbano o rural;
- k) Revisión de planos para Subdivisiones en área urbana;
- l) Revisión de planos para Subdivisiones en área rural;
- m) Revisión de planos aprobados para certificación de linderos;
- n) Revisión de planos para prescripciones extraordinarias adquisitivas de dominio;
- o) Revisión de planos para aprobación de rasantes;
- p) Revisión de planos para emisión de certificación para uso de suelo;
- q) En cuanto a los permisos de publicidad para vallas, pancartas, carteles, y rótulos publicitarios; se considerará lo previsto en la ordenanza de publicidad.
- r) Informe técnico de riesgos;
- s) Certificación de Plan de Contingencia;
- t) Servicios cartográficos
- u) Todo otro servicio técnico que se contemple en lo posterior

2. Servicios Administrativos:

- a) Certificación de documentos;

- b) Copias de actas de sesiones de Concejo;
- c) Certificación de no adeudar al GAD Municipal de Santo Domingo;
- d) Certificación de avalúes especiales;
- e) Certificación de haber pagado determinados tributos y/o duplicado de título de crédito (comprobante de pago de tributos);
- f) Autorizaciones para sacar copias de planos, excepto aquellos que por su naturaleza
- g) sean confidenciales o reservados;
- h) Documentos de Procuraduría Síndica;
- i) Solicitud de Patentes Municipales;
- j) Formularios municipales;
- k) Por elaboración y procesamiento de ficha predial catastral, padrón catastral y emisión de título de crédito o carta de pago;
- l) Resoluciones de Alcaldía y otros,
- m) Certificados de anulación de Patentes Municipales; y,
- n) Otros documentos municipales que requieran certificación.

Artículo 2.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de las tasas determinadas en este Capítulo es el GAD Municipal de Santo Domingo, que concede los servicios señalados en la misma.

Artículo 3.- Tarifas. - Se establecen las siguientes tarifas acorde al Salario Básico Unificado (SBU).

- 1) Por la aprobación de planos de construcción de edificación, ampliación, reparación, remodelación de edificios el 1/1000 del costo de la construcción de vivienda, se considerará el porcentaje de 85% del SBU por metro cuadrado y en el caso de oficinas, bancos, comercial neto, hoteles categoría menor, hoteles categoría tres estrellas, moteles, comercial mixto (vivienda más comercio), gasolineras, industrias, pagarán el porcentaje del 90% del SBU, por metro cuadrado;
- 2) Por inspección, revisión de planos, cuadro de alícuotas, y otros requisitos que reúne una propiedad para ser declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el porcentaje del 12% del SBU hasta cinco unidades, mayor a este el valor será 5% del SBU adicionales por cada unidad;
- 3) Por colocación de puntos de línea de fábrica, el costo será del 5% del SBU, hasta 20 metros de frente; por el excedente su costo será de cincuenta centavos de dólar (USD\$0,50) por cada metro lineal;
- 4) Por colocación de niveles de acera y calzada, su valor será de será del 5% del SBU, hasta los veinte metros de frente, y por el excedente su costo será de veinticinco centavos de dólar (USD\$0,25);
- 5) Por revisión de planos para Subdivisiones en el área rural, su valor será el porcentaje del 12% del SBU por trámite;

- 6) Por revisión, inspección y aprobación de planos de diseño urbanístico, en la parte urbana, rural, parroquias y en los centros poblados, el valor por hectárea será el porcentaje del 2.5% del SBU;
- 7) Por permiso para la construcción de cerramiento, hasta 60 metros lineales el valor de 3.5% del SBU; mayor a 60 metros lineales (USD \$ 0,50) cincuenta centavos de dólar por cada metro lineal;
- 8) Por construcción hasta cuarenta metros cuadrados (40m²) con cubierta liviana o losa, el valor será de 2.5% del SBU;
- 9) Por ocupación de vía pública con materiales de construcción estará regida por la siguiente tabla:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	TIEMPO DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA	ÁREA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA (m ²)	PORCENTAJE DEL SBU (%)
40.01 m ² a 80.00 m ²	1 mes	6 m ²	6%
80.01 m ² a 160.00 m ²	2 meses	6 m ²	12%
Mayor a 160.01 m ²	3 meses	6 m ²	18%
Excepción: Menor a 40.00 m ²	1 mes	6 m ²	3%

- 10) Por permiso de construcción o su renovación, el valor será el 2.5% del SBU;
- 11) Cambio de cubierta liviana a similar hasta ochenta metros cuadrados (80 m²), el valor de 0.06% del SBU y 1.1% del SBU, por metro cuadrado mayor a ochenta metros cuadrados (80 m²);
- 12) Cambio de cubierta liviana por losa, hasta cuarenta metros cuadrados (40m²); el valor será el 0.06% del SBU por metro cuadrado;
- 13) Aprobación de rasantes por hectárea de lotes zona urbana y rural, el porcentaje de 2.5% del SBU;
- 14) Por Informe Técnico de Riesgos el valor será del 3.5% SBU; exceptuando a los trámites de venta directa donde el valor será del 2%;
- 15) Fotogrametría para Informe Técnico de Riesgos en áreas mayor o igual a 1 hectárea, el valor será el 2.5% del SBU por hectárea o fracción;
- 16) Permiso de derrocamiento de construcción, será el 0.2% del SBU, por cada metro cuadrado;
- 17) Por certificación de construcción que afecte a colindantes, será el 3% del SBU;
- 18) Por reconocimiento de regularización de construcción existentes sin aprobación municipal y permiso se pagará uno por mil (1/1000) del costo de la construcción, calculado por la Dirección de Planificación;
- 19) Se aplicará una tasa equivalente de 1.0% del SBU, en lo siguiente:
 - a) Copia certificada de la ficha catastral y certificaciones varias;

- b) Certificación de ubicación con respecto al perímetro urbano;
- c) Certificación de linderos y dimensiones;
- d) Por certificación de no adeudar a patente
- e) Por emisión de copia certificada de plano aprobado; y,
- f) Certificación de documentos hasta 20 hojas y por cada hoja adicional cinco centavos de dólar (USD\$ 0.05);

20) Por la Certificación del Plan de Contingencia de eventos públicos el valor estará regido de acuerdo con la siguiente tabla porcentual acorde Salario Básico Unificado Vigente; de esta tasa estará exento del pago el Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;

Aforo		PORCENTAJE DEL SALARIO BÁSICO ÚNIFICADO (%)
50	199	3%
200	499	5%
500	999	10%
1000	2999	15%
3000	4999	45%
>5000		90%

21) Por el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) su costo será el 5% del SBU.

22) Certificación de aceras y bordillos de lotes, zona urbana, será el 1% del SBU y zona rural, será el 2% del SBU;

23) Subrogación de hipoteca de lotes zona urbana, será el 2% del SBU, y zona rural, será el 5% del SBU, incluido inspección;

24) Por la emisión de resoluciones administrativas, por concepto de Subdivisiones, Ventas Directas, Excedentes, Remate Forzoso, Adjudicación, Propiedades Horizontales y Proyectos Urbanísticos se cancelará una tasa del 10% del SBU; se incluyen las de modificación y resciliación;

25) Por concepto de Minutas

Tasa (% del SBU)	Tipo de Documento	Nota
2.00%	Minutas rectificatorias	Aquellas que no sean provenientes de error municipal.
	Minutas aclaratorias	Aquellas que no sean provenientes de error municipal.
	Remate forzoso	Aquellas que no sean provenientes de error municipal.
	Ventas directas	Aquellas que no sean provenientes de error municipal.
2.50%	Convenios	

5.00%	Minutas de ventas directas y ventas	
	Actas de remate forzoso	
	Actas de adjudicación	
10.00%	Minutas de cancelación de hipoteca	
	Minutas de subrogación de hipoteca	
	Minutas de levantamiento de prohibición de enajenar	
	Minutas de permutas	
	Minutas de aclaraciones	
	Minutas de rectificaciones	
	Minutas de donación	
30.00%	Minutas de comodato	
	Minutas por modificación de declaratoria de propiedad horizontal	
	Minutas por resciliación de declaratoria de propiedad horizontal	
	Minutas por modificación de protocolización de resoluciones de Proyectos Urbanísticos	
100.00%	Minutas por resciliación de protocolización de resoluciones de Proyectos Urbanísticos	
	Minutas de declaratoria de propiedad horizontal	
	Minutas de protocolización de resoluciones de Proyectos Urbanísticos	

- 26)** Los contratos de obras civiles, servicios y de adquisiciones, pagarán el 4 por mil (4/1000) del valor del contrato que sean regidos por la Ley Orgánica de Contratación Pública, a excepción de las entidades del sector público;
- 27)** Por solicitud e inspección para patente municipales su valor será el porcentaje de 1% del SBU;
- 28)** Por autorización de permisos de espectáculos nacionales y extranjeros, se cancelará el 10% del SBU; se exceptúa del pago cuando sea para beneficio social, así mismo el Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;
- 29)** Por avalúo especial con fines comerciales y otra índole, el 1% del avalúo de la propiedad constante en el sistema catastral, sin excepción de las instituciones educativas y públicas; las que pueden presentar informes de avalúos con profesionales particulares;
- 30)** Por inspección y/o mensura de terreno en el perímetro urbano, rural, parroquias y en los centros poblados, el valor será el porcentaje del 4% del SBU, excepto las inspecciones y/o medida del trámite de venta directa;

- 31)** Por el concepto de inspección y/o medida para el trámite de venta directa el valor unificado de las Direcciones que se involucren (Dirección de Planificación, Dirección de Desarrollo Comunitario o quien haga sus veces) durante el trámite mencionado el valor será de 2.5% del SBU;
- 32)** Por elaboración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles municipales será el porcentaje de 4.5% del SBU;
- 33)** Por concepto de título de crédito de servicios técnicos administrativos será un valor fijo de 2 dólares americanos.
- 34)** Los formularios con que cuenta el GAD Municipal de Santo Domingo, para su administración tendrán los siguientes costos:

Valor	Trámites y Formularios
US\$ 3,00	• Formulario de patente.
	• Formulario de activos totales.
	• Formulario para venta de inmuebles.
	• Formulario varios trabajos.
	• Formulario de Regulación Urbana.
	• Formulario de afectación Plan Regulador.
	• Formulario de no adeudar al GAD Municipal.
	• Formulario para consultas y peticiones diversas (Solicitud Varias Alcaldía).
	• Certificados de no adeudar la patente.
US\$ 5,00	• Formulario cambio de nombre.
	• Formulario para ingreso al catastro de predios urbanos, parroquias y centros poblados.
	• Formulario para autorización de escrituración particular.
	• Formulario de aprobación de planos (arquitectónicos, estructurales) y permiso de construcción.
US\$ 7,50	• Formulario Único (nuevo ingreso al catastro, cambio de nombre, copia certificada de ficha catastral, certificaciones varias, canon de arrendamiento y reclamos).
US\$ 10,00	• Formulario para remate forzoso.
	• Formulario de autorización para transferencia de dominio (subdivisiones).
US\$ 20,00	• Formulario legalización de construcción sin aprobación municipal y permiso.

Nota: La administración municipal garantiza la disponibilidad del Formulario de Reclamos de manera gratuita. Se establece el costo por concepto de adquisición de dicho formulario en cero dólares (0.00 USD). El documento estará disponible para descarga e impresión en la plataforma digital oficial de Santo Domingo, cumpliendo con los principios de simplificación de trámites y eficiencia administrativa.

- 35)** Por concepto de trabajos limpieza, nivelación, relleno y trabajos preliminares en terrenos

Tamaño del Lote	Costo (% del SBU)
Hasta 1,000 m ²	5%
Mayor a 1,001 m ² y hasta 5,000 m ²	10%

Mayor a 5,001 m2 y hasta 1 Ha	15%
-------------------------------	-----

36) Para limpieza, movimiento de tierras y nivelación de terrenos destinados para urbanizar, el porcentaje de 12.5% del SBU por hectárea o fracción;

37) Demolición de construcciones y/o restauración o mejoramiento de viviendas existentes; costo por metro cuadrado, el valor de treinta centavos de dólar (USD\$ 0,30);

38) Inspección de Ingreso al catastro Urbano e Inspección por Canon de Arrendamiento, el porcentaje de 2.5% del SBU;

39) Inspección de Ingreso al catastro Rural, el porcentaje de 5% del SBU;

40) Tasas por servicios cartográficos

- a) Levantamientos planimétricos por hectárea o fracción en el sector urbano, el valor será el 6% del SBU.
- b) Levantamientos planimétricos por hectárea o fracción en el sector rural, el valor será el 8% del SBU.
- c) Levantamientos topográficos por hectárea o fracción en el sector urbano, el valor será el 10% del SBU.
- d) Levantamientos topográficos por hectárea o fracción en el sector rural, el valor será el 12% del SBU.
- e) Por copia de monografía A4 de la red geodésica municipal o BMS verificados por la Dirección de Avalúos y Catastros en urbano y rural, el valor será de 2.3%.
- f) Por venta de 2 puntos para georreferenciación, a escala 1:1000 en zona urbana, el valor será el 5% del SBU.
- g) Por captura de puntos de control horizontal GPS de precisión enlazados a la Red Geodésica Local dentro del área urbana, el valor será el 10% del SBU.
- h) Por captura de puntos de control horizontal GPS de precisión enlazados a la Red Geodésica Local fuera del área urbana, el valor será el 13% del SBU.

41) Tasas por Certificaciones

Por concepto del servicio de copias certificadas tendrán un costo del 0.64% de un SBU, de hasta 20 fojas, y por cada foja adicional, el valor que se cancelará será de cinco centavos de dólar (USD\$ 0.05).

- a) Copias certificadas de planos por cada lámina.
- b) Copias certificadas de resolución.
- c) Certificación de planos urbanísticos, por cada lámina.
- d) Copias certificadas Certificaciones de haber pagado determinados tributos.
- e) Copias certificadas de comprobantes de retención.
- f) Copias certificadas de expedientes en general.
- g) Copias certificadas de ordenanzas.
- h) Copias certificadas íntegras de Actas de sesiones de Concejo.
- i) Copia certificada por informes técnicos.
- j) Copias certificadas de facturas.

42) El concepto de censo será el 0.5% del SBU por cada uno de los lotes;

43) Las gasolineras instaladas en la jurisdicción del Cantón Santo Domingo pagarán anualmente (periodo fiscal) el 20% del SBU por cada surtidor, como tasa anual a la

ocupación de la avenida o acera, para el ingreso y salida de los vehículos que se abastecen de combustible.

44) Por la certificación de baja de título de Ocupación de Vía Pública se cancelará el 2.5% del SBU.

45) De la Autorización para Plantas de Procesamiento y Depósitos de Materiales Áridos y Pétreos. El tratamiento, clasificación, trituración y/o depósito de materiales áridos y pétreos para su comercialización, cuando estas actividades se realicen fuera de las concesiones mineras debidamente otorgadas, requerirá de una autorización municipal obligatoria. Esta disposición aplica a toda instalación que funcione como planta de procesamiento o centro de acopio y almacenamiento. Para la obtención y vigencia de dicha autorización, se establecen las siguientes tasas:

Numeral 1.- Tasa por Emisión de Autorización: Por la expedición del documento oficial que autoriza el funcionamiento de la planta o depósito, el administrado deberá cancelar un monto que equivale a dos SBU.

Numeral 2.- Tasa por Derecho de Trámite y Seguimiento: Se establece una tasa anual por concepto de gestión administrativa, inspección técnica y seguimiento, equivalente a dos SBU por cada hectárea o fracción de superficie destinada a la actividad. Este valor deberá ser cancelado de forma anualizada para mantener la vigencia del permiso municipal.

46) Del Registro de Profesionales Técnicos. Todo proyecto, planta de procesamiento o depósito de materiales áridos y pétreos deberá contar con el aval de un profesional responsable. Para tal efecto, se establece el Registro de Asesor Técnico o Autor Técnico Minero ante la Dirección Municipal competente:

Numeral 1.- Costo de Registro: Los profesionales (Ingenieros en Geología, Minas o carreras afines debidamente registrados en la SENESCYT) que deseen acreditarse ante el GAD Municipal, deberá cancelar el 100% SBU.

Numeral 2.- Vigencia y Requisitos: El registro tendrá la validez que determine la normativa técnica vigente, y su costo se fundamenta en el análisis económico de trámites administrativos conforme al Plan de Gestión Institucional.

Artículo 4.- Formularios y valores. - El manejo de los formularios correspondientes será de responsabilidad de la Tesorería Municipal, así como de los valores que se recauden, para lo cual se deberá mantener la respectiva cuenta dentro de la Contabilidad Municipal.

Artículo 5.- La tasa por cualquier otro servicio administrativo no contemplado y que implique un costo, deberá ser recaudado mediante disposición de la Dirección Financiera Municipal previa Resolución.

Artículo 6.- Recaudación y pago. - Las tasas fijadas en el presente Capítulo se recaudarán a través de especies valoradas digitalizadas y se cobrarán a través de facturación electrónica, a excepción de los casos en que por la naturaleza de servicios sea imprescindible la emisión de títulos de crédito.

Artículo 7.- Obligaciones. - Todos los Directores, Jefes Departamentales y Servidores Municipales, están en la obligación de hacer cumplir a los usuarios del GAD Municipal de Santo Domingo con el pago que establece el presente Capítulo; para lo cual previo a otorgar el servicio que hubiere solicitado se deberá enviar el respectivo memorando a la Subdirección de Rentas, indicando el concepto y el valor, adjuntando los documentos de soporte para que se emita el correspondiente Título de Crédito, y se proceda al cobro por parte de Tesorería Municipal.

Artículo 8.- Exenciones. - Quedan exentos del pago de las tasas que contempla el presente Capítulo, todos los planos de urbanizaciones aprobados por el Ministerio de Infraestructura y Transporte o quien haga sus veces.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La Audiencia Pública es la instancia de participación ciudadana habilitada por el señor Alcalde/sa del cantón, la misma que puede ser solicitada de manera individual o colectiva por parte de la ciudadanía, para exponer sus requerimientos o dar seguimiento a las obras planificadas por la municipalidad, así como presentación de denuncias ciudadanas que guarden relación con las competencias previstas en la normativa municipal, estarán exentos de comprar un formulario de Solicitudes Varias; su petición deberá ser por escrito ingresándola directamente por la recepción de Alcaldía, para luego ser procesada en el cronograma establecido.

Así mismo, cuando se ingresen pedidos de trámites solicitados por entidades del Ejecutivo Desconcentrado, Unidades Judiciales, Fiscalía, y demás instituciones que son parte del Consejo de la Judicatura, de igual forma los requerimientos de información pública, no se requerirá de un formulario de Solicitudes Varias Alcaldía, estos pedidos serán ingresados directamente a la recepción de Alcaldía, para luego ser procesada y remitida a la Dirección Municipal respectiva.

SEGUNDA. – Cada Dirección que sus valores en tasas han cambiado, deberán en el término de 15 días, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza actualizar el valor en sus procesos mediante la Dirección de TIC'S.

TERCERA. – Las direcciones municipales tienen un plazo de seis meses para revisar y modificar sus procesos internos. El objetivo es mejorar la eficiencia en cada trámite. Para ello, deberán trabajar en conjunto con la Unidad de Gestión de Calidad o quien haga sus veces para asegurar que los procesos actualizados sean debidamente autorizados e implementados.

CUARTA. - Todos los formularios, que constan el Artículo 3 numeral 34, una vez agotado el stock de existencias impresas de especies valoradas, deberán ser digitalizados y recaudados con la tarifa fijada en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente reforma al Código Municipal deroga la Ordenanza Municipal No. M- 080-VQM, aprobada por el Concejo Municipal en sesiones Extraordinarias los días 1 y 4 de diciembre de 2017.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la Página Web Institucional.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, a los 30 días del mes de diciembre del 2025.



Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO V- FINANZAS Y TRIBUTOS MUNICIPALES, TÍTULO II – TRIBUTOS, SUBTÍTULO**

II – TASAS MUNICIPALES - CAPÍTULO I – TASAS RETRIBUTIVAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS – ADMINISTRATIVOS QUE EL GAD MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO PRESTA A SUS USUARIOS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en sesiones extraordinaria y ordinaria celebradas el 26 y 30 de diciembre del 2025.

Santo Domingo, 31 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL MORETA
ROJAS**

Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Miguel Angel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN DEL EJECUTIVO

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO V- FINANZAS Y TRIBUTOS MUNICIPALES, TÍTULO II – TRIBUTOS, SUBTÍTULO II – TASAS MUNICIPALES - CAPÍTULO I – TASAS RETRIBUTIVAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS – ADMINISTRATIVOS QUE EL GAD MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO PRESTA A SUS USUARIOS** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Santo Domingo, 31 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**WILSON ARMANDO
ERAZO ARGOTI**

Validar únicamente con FirmaRC

Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN DEL EJECUTIVO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs. Alcalde del Cantón Santo Domingo, el 31 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**MIGUEL ANGEL MORETA
ROJAS**

Validar únicamente con FirmaRC

Abg. Miguel Angel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

Ordenanza Municipal E-115-WEA

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SANTO DOMINGO****CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;*
- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República establece: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que,** el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República, reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;*
- Que,** el artículo 225 de la Carta Suprema prescribe que: *“El sector público comprende: 1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social. 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado. 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado. 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos”;*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República consagra el principio de legalidad o juridicidad, por el cual que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;*
- Que,** artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *“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”;*

- Que,** artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales;
- Que,** el artículo 375 de la Carta Suprema prescribe que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 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 artículo 375 de la Carta Suprema prescribe que: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”*;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *“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 artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *“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 artículo 6 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, prescribe que: *“La producción de vivienda como política de interés público.- Declárase de interés público el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, para atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas diferenciadas económicamente. Todos los organismos públicos y privados que financien, promuevan, construyan o asistan en cualquier forma a la construcción o renovación de vivienda de interés social, ajustarán su acción a las disposiciones de esta Ley y cooperarán para cumplir las políticas que establezca el ente rector de hábitat y vivienda”*;
- Que,** el artículo 8 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que: *“El Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, consistirá en un instrumento de planificación sectorial desarrollado por el ente rector en hábitat y vivienda, el cuál contendrá un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en todos sus segmentos, un cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el período, por áreas geográficas; así como, las metas de producción de vivienda de interés social y los incentivos y programas de subsidios”*;

- Que,** el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, prescribe que: *“La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social”;*
- Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, determina que: *“El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley”;*
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, define al hábitat: *“Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir. El hábitat incluye dimensiones económicas, sociales, culturales, urbanas y ambientales vitales para un real desarrollo sostenible, e implica la vivienda, salud, recreación, seguridad, educación, oportunidades de trabajo, servicios e infraestructura urbana, cohesión social, agua y ambiente sano, para garantizar la calidad de vida”;*
- Que,** el artículo 15 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, consagra el derecho al hábitat y la vivienda, por el cual: *“Es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos. El ente rector de hábitat y vivienda, así como los gobiernos autónomos descentralizados competentes, garantizarán el acceso a los servicios que se aglomeran para un hábitat, estando sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general. El derecho al hábitat y la vivienda comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y al desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas”;* y,

En ejercicio de las facultades y competencias prescritas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo prescrito en el artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,
RESUELVE:

EXPEDIR:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA “ORDENANZA QUE REFORMA EL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II -RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO III -ESPACIO PÚBLICO, SUBTÍTULO II -BIENES MUNICIPALES, CAPÍTULO I – LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE TIERRA DE PROPIEDAD MUNICIPAL, QUE INCORPORA LA SECCIÓN VIII – QUE REGULA LA COMPRAVENTA Y ESCRITURACIÓN DE LOTES DE TERRENO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIONES MUNICIPALES DECLARADOS DE INTERÉS

SOCIAL POR EL CONCEJO MUNICIPAL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SANTO DOMINGO”.**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES (OBJETO, ÁMBITO, DEFINICIONES)**

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular el proceso de postulación, calificación, adjudicación y compraventa de lotes de terreno de los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, necesarios para garantizar el derecho a la vivienda digna y hábitat de la población.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Este instrumento es de aplicación obligatoria para los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social que sean de iniciativa y ejecución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Artículo 3.- Principios. - El proceso de postulación, calificación, adjudicación y compraventa de lotes de terreno de los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, se sujetará a los principios de presunción de veracidad de la información, interoperabilidad, transparencia y participación.

Artículo 4.- Definiciones. - Para efectos de la presente ordenanza, se considerarán las siguientes definiciones:

- a) **Adjudicación.** - Es el acto por el cual el GAD Municipal de Santo Domingo asigna un lote de terreno de interés social a una persona elegible, tras el sorteo público y previo a la autorización del Concejo Municipal para el inicio del proceso de compraventa;
- b) **Acta de compromiso de pago.** - Contrato administrativo suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y la persona declarada como elegible que ha realizado el pago total del primer abono del precio unitario del lote de terreno de interés social, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de esta ordenanza;
- c) **Calificación.** - Es el acto por el cual se determina la elegibilidad o no elegibilidad de la persona postulante para acceder a un lote de terreno de interés social;
- d) **Compraventa.** - Es el contrato traslativo de dominio, en virtud del cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo transfiere la propiedad de un lote de terreno de interés social a favor de una persona adjudicataria, de conformidad a lo previsto en esta ordenanza;
- e) **Costo de infraestructura.** - Comprende, según corresponda, redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público, vialidad y aceras, drenaje, señalización, mitigaciones; así como otros estudios y costos directamente atribuibles a la urbanización, respaldados por informes técnicos de las dependencias competentes;
- f) **Lote de terreno de interés social.** - Es aquel lote de terreno que cuenta, como mínimo, con la dotación de infraestructura básica exigida por la normativa técnica vigente y está dotado con servicios básicos, vialidad de primer orden y suelo habilitado para la construcción de equipamientos;
- g) **Persona adjudicataria.** - Es el Ciudadano que ha sido seleccionado en el sorteo público, y cuya asignación del lote de terreno de interés social está pendiente de la autorización del Concejo Municipal.
- h) **Persona elegible.** - Es el Ciudadano que ha obtenido resolución favorable de la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales y cuenta con el certificado de elegibilidad;

- i) **Persona postulante.** - Es el Ciudadano que acredita de manera concurrente los requisitos previstos en el presente instrumento;
- j) **Persona beneficiaria.** - Es el Ciudadano que, habiendo acreditado de manera concurrente los requisitos previstos en el presente instrumento, ha accedido a uno de los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo;
- k) **Postulación.** - Acto por el cual el Ciudadano realiza su inscripción para participar en uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social;
- l) **Programas de urbanizaciones municipales de interés social.**- Son programas municipales de solución habitacional que contemplan la adjudicación y transferencia de dominio de lotes de terreno de interés social; y,
- m) **Zona de riesgo no mitigable.**- Área de territorio en la que existe amenaza significativa (natural, antrópica o tecnológica) y exposición de personas y bienes, cuya probabilidad e intensidad, consideradas junto con la vulnerabilidad del asentamiento y del terreno, no pueden reducirse a niveles aceptables mediante medidas estructurales o no estructurales razonables, por resultar técnicamente inviables, económicamente desproporcionadas o jurídicamente improcedentes.

CAPÍTULO II PROGRAMAS Y BASES DE POSTULACIÓN

Artículo 5.- Derecho de acceso a la vivienda. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo brindará a la ciudadanía facilidades para el acceso o adquisición de una solución habitacional, a través de la adjudicación y compraventa de lotes de terreno de interés social.

Para la ejecución de urbanizaciones municipales de interés social, intervendrán de manera coordinada la Dirección de Planificación, la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales o quien haga sus veces, la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Desarrollo Comunitario o quien haga sus veces, la Dirección de Gestión Ambiental, la Dirección de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera, la Subdirección de Regulación de Asentamientos Humanos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y otros organismos legalmente competentes de la administración pública.

La Dirección de Avalúos y Catastros en la fase preliminar de los programas de urbanización municipal, y así mismo la obligatoriedad de remitir los planos, estudios de infraestructura y levantamientos topográficos georreferenciados en coordenadas UTM WGS84 de las Direcciones correspondientes.

Artículo 6.- Modalidades de programas de urbanizaciones municipales de interés social.- Se establecen dos modalidades de programas de urbanización:

- a. Programas de urbanizaciones municipales de interés social - Tipo A; y,
- b. Programas de urbanizaciones municipales de interés social - Tipo B.

Artículo 7.- Superficie de los lotes de terreno de programas de urbanizaciones municipales de interés social – Tipo A.- Los lotes de terreno tendrán una superficie mínima de noventa metros cuadrados (90 m²) y un frente mínimo de seis metros (6 m).

Excepcionalmente, y de conformidad con el diseño urbanístico y la ubicación del proyecto, podrán aprobarse lotes con superficies mayores o de traza irregular, sin que en ningún caso la superficie sea superior a 119,99 m². Las dimensiones se determinarán según los planos aprobados por la autoridad competente.

Artículo 8.- Superficie de los lotes de terreno de programas de urbanizaciones municipales de interés social – Tipo B.- Los lotes de terreno tendrán una superficie mínima de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) y un frente mínimo de ocho metros (8 m).

Excepcionalmente, y de conformidad con el diseño urbanístico y la ubicación del proyecto, podrán aprobarse lotes con superficies mayores o de traza irregular. La persona beneficiaria cancelará el valor del excedente. Las dimensiones se determinarán técnicamente según los planos aprobados por la autoridad competente.

CAPÍTULO III ETAPAS Y PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN (INSCRIPCIÓN, VERIFICACIÓN, ELEGIBILIDAD)

Artículo 9.- Requisitos de postulación al programa de urbanizaciones municipales de interés social.- Para postular a uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, la o el Ciudadano deberá acreditar los siguientes requisitos:

No.	Requisito	Medio de verificación
1	Ser ecuatoriana o ecuatoriano y estar en goce de los derechos de participación.	La persona exhibirá el original de su cédula de ciudadanía y su certificado de votación del último proceso electoral. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo realizará la verificación correspondiente en las bases y registro de información públicos habilitados para el efecto.
2	Ser mayor de edad.	La persona exhibirá el original de su cédula de ciudadanía. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo realizará la verificación correspondiente en las bases y registro de información públicos habilitados para el efecto.
3	Carecer de vivienda propia en el cantón Santo Domingo.	Certificado de no poseer bienes inmuebles expedido por el Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo.
4	No haber sido beneficiaria de la venta de un lote de terreno municipal con anterioridad.	Consulta al Registro Único de Personas Beneficiarias (según lo establece la Disposición General Primera), de lo cual deberá emitirse la respectiva certificación.

La documentación presentada por la o el Ciudadano, se presumirá verdadera. La persona que suministre información incompleta, adulterada o falsa, debidamente comprobada, será excluida del proceso, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a las que hubiere lugar.

Artículo 10.- Condiciones para la postulación a los programas de urbanizaciones municipales de interés social.- Para acceder a uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social, la o el Ciudadano deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Las personas interesadas deberán presentar su postulación en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, presentando la documentación habilitante que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en este instrumento. la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en esta ordenanza;
- b. Las personas interesadas declararán aceptar y conocer las condiciones y proceso regulado en esta ordenanza. Asimismo, declararán que la información suministrada es verídica; y,
- c. Las personas interesadas se someterán al proceso de calificación y adjudicación que lleve a cabo la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, de acuerdo con lo previsto en este instrumento;

Artículo 11.- Asignación preferente.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo ofertará a las personas en situación de vulnerabilidad socioeconómica o que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, lotes de terreno de interés social de forma preferente.

CAPÍTULO IV DEL PAGO Y ACTA DE COMPROMISO (PRIMER ABONO, MODALIDADES)

Sección primera

La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales

Artículo 12.- Atribuciones y responsabilidades.- Sin perjuicio de lo determinado en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, tendrá las siguientes atribuciones y responsabilidades:

- a) Dirigir el proceso de postulación, calificación, adjudicación y compraventa de lotes de terreno de interés social, y brindar acompañamiento a las personas interesadas en cada una de sus fases;
- b) Registrar a las personas postulantes en el sistema informático implementado por la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo;
- c) Verificar el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en esta ordenanza, calificar a las y los postulantes como elegibles o no elegibles, y resolver sobre su priorización o asignación preferente, conforme la escala establecida en esta ordenanza;
- d) Resguardar los expedientes y la base de datos generada, observando la normativa aplicable en materia de archivo y protección de datos personales; y,
- e) Las demás que determine la presente ordenanza.

Sección segunda Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación

Artículo 13.- Atribuciones y responsabilidades.- Sin perjuicio de lo determinado en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, la Dirección de Tecnologías de la Información

y Comunicación, tendrá a su cargo el desarrollo y administración del sistema, aplicativos o plataformas que brinde soporte integral al proceso de postulación, calificación, adjudicación y pago en este instrumento.

El desarrollo y administración del sistema, aplicativos o plataformas que brinden soporte integral al proceso de postulación, calificación, adjudicación y pago se desagregará por cada uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social que se desarrollen para el efecto.

CAPÍTULO V ADJUDICACIÓN Y SORTEO

Artículo 14.- Etapas del procedimiento.- La postulación, calificación, adjudicación y compraventa de lotes de terreno de interés social, se sujetará a las siguientes fases:

- a) Convocatoria;
- b) Fase de postulación;
- c) Fase de verificación de requisitos y calificación;
- d) Fase de selección del tipo de programa de urbanización municipal y pago del primer abono;
- e) Fase de pago;
- f) Fase de adjudicación; y,
- g) Fase de escrituración.

Artículo 15.- Convocatoria.- La convocatoria pública para postular en uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social se encontrará abierta durante todo el año.

Las personas interesadas podrán presentar su postulación en cualquier momento.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo podrá suspender las postulaciones cuando no existan programas de urbanizaciones municipales de interés social o lotes de terreno de interés social disponibles, previa resolución de la máxima autoridad de la entidad.

Artículo 16.- Postulación.- Las personas interesadas realizarán su postulación a través del sistema informático implementado por la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, será responsable de llevar a cabo el registro, conducir el proceso de postulación y brindar acompañamiento y soporte a las personas interesadas.

El proceso de postulación será personal y directo, salvo los casos de mandatario o representante legalmente autorizado.

Artículo 17.- Uso del sistema informático.- Todas las postulaciones de las personas interesadas en acceder a uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social, serán realizadas a través del sistema informático que se implemente para el efecto.

El sistema informático contará con las siguientes características y opciones:

- a) **Evaluación de vulnerabilidad.-** Procesamiento automático de un índice de vulnerabilidad socioeconómica por núcleo familiar a partir de la información proporcionada y de las verificaciones que correspondan;
- b) **Registro y gestión de expedientes.-** Permite el registro de postulaciones, la trazabilidad del expediente desde la postulación hasta la calificación, y la generación de reportes y listados;
- c) **Seguridad y protección de datos.-** Garantiza la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información mediante controles de acceso por perfiles, bitácoras de auditoría, respaldos y planes de recuperación ante contingencias, observando la normativa aplicable en protección de datos personales;
- d) **Interoperabilidad.-** Integración con los sistemas institucionales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo que evita duplicidades y permite cruces de información cuando corresponda, con las autorizaciones pertinentes;
- e) **Transparencia operativa.-** Publica de manera clara los parámetros y ponderaciones utilizados para la calificación en la convocatoria y en los canales oficiales, sin perjuicio de la reserva de datos personales; y,
- f) El procesamiento automático de la información no suple la verificación manual en casos que lo ameriten.

Artículo 18.- Verificación de requisitos.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, en el término máximo de un (1) día contado desde la recepción de la postulación, verificará el cumplimiento de los requisitos formales de las personas interesadas.

Artículo 19.- Subsanación.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales podrá solicitar al postulante la subsanación de requisitos por errores de forma o por la ausencia de documentación.

En estos casos, la persona postulante, en el término de diez (10) días contados desde el requerimiento de subsanación, completará o convalidará los requisitos que deben ser enmendados.

En caso de que la persona no realice la subsanación requerida dentro de este término, se entenderá que ha desistido de su postulación, disponiéndose el archivo del expediente, y el cierre del caso correspondiente.

Artículo 20.- Calificación.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, en el término máximo de tres (3) días contados desde la recepción de la postulación o desde la subsanación de requisitos, realizará la calificación y priorización de las postulaciones receptadas. Para el efecto, se emitirá la resolución motivada correspondiente.

La resolución de calificación contendrá:

- a) La verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza;
- b) La evaluación de vulnerabilidad obtenida del sistema informático e implementada para este fin;
- c) La indicación si la o el postulante es calificado como elegible o no elegible para acceder a un programa de urbanización municipal de interés social;
- d) El requerimiento para que la persona calificada como elegible para acceder a uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social, y ejecute el pago del lote de terreno de interés social conforme lo dispuesto en el Capítulo VI de esta ordenanza.

La calificación no generará a favor de los postulantes expectativa legítima, ni derecho alguno. Tampoco constituirá derecho adquirido ni anticipará una calificación favorable sobre la postulación.

Artículo 21.- Escala de priorización.- Con la finalidad de garantizar una asignación preferente a favor de personas en situación de vulnerabilidad socioeconómica o que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, la evaluación de vulnerabilidad obtenida del sistema informático considerará la siguiente escala de priorización:

1. **Riesgo muy alto:** Familias que acreditan condiciones de vulnerabilidad socioeconómica y se ubican en zonas de riesgo no mitigable;
2. **Riesgo alto:** Familias que acreditan condiciones de vulnerabilidad socioeconómica;
3. **Riesgo medio:** Familias ubicadas en zonas de riesgo no mitigable; y,
4. **Riesgo bajo:** Familias que no poseen bienes inmuebles dentro del cantón Santo Domingo.

Artículo 22.- Impugnación.- Las decisiones adoptadas por la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales podrán ser impugnadas ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, de conformidad con los mecanismos y términos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 23.- De los certificados de elegibilidad.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo expedirá un certificado de elegibilidad a favor de las personas que hayan sido calificadas como elegibles.

Artículo 24.- Vigencia y efectos de los certificados de elegibilidad.- El certificado tendrá una vigencia de quince (15) días término contados desde su notificación, tiempo en el cual la persona procederá con el pago del lote de terreno de interés social, conforme lo dispuesto en el Capítulo VI de esta ordenanza.

El certificado no confiere por sí mismo derecho de propiedad ni adjudicación definitiva del lote de terreno de interés social. Únicamente, dejará constancia de que la persona es elegible para participar en uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social, facultándola a continuar con el proceso de conformidad con lo dispuesto en este instrumento.

Transcurrido el plazo señalado sin retirar el certificado o sin continuar con el proceso, se entenderá el desistimiento del proceso. La administración podrá convocar al siguiente postulante conforme al orden de priorización.

Por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente justificado y solicitado antes del vencimiento, la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales podrá conceder una prórroga única de hasta cinco (5) días término para el retiro del certificado y el inicio del trámite correspondiente.

Artículo 25.- Eficacia de los certificados de elegibilidad.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo notificará la expedición del certificado por los medios de contacto registrados.

Artículo 26.- Fase de selección del tipo de programa de urbanización municipal.- La persona declarada como elegible seleccionará el programa de urbanización municipal de

interés social al que desea aplicar, así como su modalidad, en el término máximo de cinco (5) contados desde la emisión de la resolución.

CAPÍTULO VI COMPRAVENTA Y ESCRITURACIÓN

Artículo 27.- Pago.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo autorizará el pago una vez seleccionado el programa de urbanización municipal de interés social al que la persona elegible desea aplicar, conforme las modalidades establecidas en el presente instrumento.

Artículo 28.- Modalidades de pago.- La persona declarada como elegible de un lote de terreno de interés social ofertado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo podrá acogerse a las siguientes modalidades de pago:

- a) **Para programas de urbanizaciones municipales de interés social - Tipo A:** Un primer abono de por lo menos el veinte por ciento (20%) del valor total del lote de terreno, y el saldo restante en cuotas mensuales. El plazo para el pago total de la obligación no podrá exceder de diez (10) años; y,
- b) **Para programas de urbanizaciones municipales de interés social - Tipo B.-** Un primer abono de por lo menos el veinte por ciento (20%) del valor total del lote de terreno, y el saldo restante en cuotas mensuales. El plazo para el pago total de la obligación no podrá exceder de cinco (5) años.

Las personas en situación de vulnerabilidad socioeconómica o que se encuentren ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, podrán realizar un primer abono del diez por ciento (10%) del valor total del lote de terreno, y cancelar el saldo restante en cuotas mensuales. El plazo para el pago total de la obligación no podrá exceder de diez (10) años.

Artículo 29.- Acta compromiso de pago.- Las personas que realicen el pago completo del primer abono, conforme las reglas dispuestas en el artículo 32 de esta ordenanza, suscribirán con la Dirección Financiera, a través de Tesorería General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo un acta de compromiso de pago, una vez realizado el sorteo público.

El compromiso de pago constituirá un contrato administrativo conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, formará parte del expediente y será requisito previo para la suscripción, protocolización e inscripción del contrato de compraventa elevado a escritura pública.

El compromiso de pago contendrá como mínimo:

1. Comparecientes;
2. Antecedentes;
3. Objeto del compromiso;
4. Manzana, número y superficie real del lote;
5. Precio total del lote, primer abono efectivamente cancelado y saldo pendiente;
6. Modalidad de pago y cronograma, con indicación del plazo, número de cuotas, valor y fecha de vencimiento de cada una;
7. Medios y lugar de pago;
8. Tasas de servicios administrativos y otros intereses y recargos, a los que hubiere lugar;
9. Penalidades y reversión por incumplimiento; y,
10. Cláusulas de solución de controversias y terminación o resolución del compromiso.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo entregará un ejemplar del acta compromiso de pago a la persona beneficiaria.

La Dirección Financiera será responsable de monitorear el cumplimiento, registrar pagos, emitir estados de cuenta y comunicar a la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales cualquier incumplimiento para las acciones administrativas y contractuales del caso.

Artículo 30.- Precancelación.- La persona podrá efectuar en cualquier momento del proceso abonos extraordinarios o precancelar total o parcialmente sus obligaciones sin penalidad, siempre que cuente con el certificado de elegibilidad.

La persona declarada como elegible receptorá los comprobantes de pago con la constancia de la precancelación realizada, entendiéndose incorporada esta documentación al expediente que se conforme para el efecto.

CAPÍTULO VII PENALIDADES Y TERMINACIÓN DEL PROCESO

Artículo 31.- Adjudicación de lotes.- La adjudicación de lotes de terreno de interés social se realizará mediante sorteo público dirigido la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Las personas elegibles serán incorporadas al sorteo una vez acreditado el pago completo del primer abono.

Para ingresar al sorteo, la persona beneficiaria deberá contar con el certificado de elegibilidad.

Artículo 32.- Destino de primer abono y restitución.- El primer abono se imputará como cuota de entrada del precio unitario de venta del lote de terreno de interés social.

En caso de que la persona no resulte adjudicada en el sorteo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo podrá incorporarla a otro programa de urbanización municipal de interés social y participar en otro sorteo público.

En caso de que la persona no desee o no pueda ser incorporada a otro programa, se procederá a la devolución del valor abonado, en un plazo de 30 días.

Artículo 33.- Sorteo.- El sorteo se realizará en acto público, con lista previa de lotes disponibles, y se levantará acta de lo actuado, suscrita por la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

En caso de que la persona adjudicataria manifieste su negativa o inconformidad con el lote de terreno de interés social asignado, se dejará constancia del particular y será excluida del proceso.

El resultado del sorteo no confiere por sí mismo la transferencia de dominio y queda condicionado a la autorización del Concejo Municipal.

CAPÍTULO VIII DEL COSTO DE LOS LOTES DE TERRENO

Artículo 34.- Determinación del costo por metro cuadrado.- El precio por metro cuadrado (USD/m²) de los lotes de terreno será determinado por la suma del costo de la tierra y el costo de las obras de urbanización e infraestructura.

la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, la Dirección de Proyectos y la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo remitirán la información del valor de las obras de infraestructura a la Dirección de Avalúos y Catastros a fin de que realice el cálculo y establezca el valor total del lote de terreno de interés social.

La Dirección de Proyectos del GADMSD analice si es procedente o no el reajuste de precios de los lotes de terreno de los proyectos urbanísticos municipales de interés social, de ser procedente se especifique cada que tiempo se deberá proceder con el reajuste, de tal manera que las variaciones económicas del mercado no afecten los intereses institucionales durante el proceso de la compraventa.

Artículo 35.- Exclusiones del costo unitario.- Los costos derivados de impuestos, tasas notariales y registrales, y otros gastos de escrituración no integrarán el precio del lote de terreno de interés social y correrán a cargo del comprador.

Artículo 36.- Tasas administrativas.- La persona beneficiaria deberá cancelar las tasas administrativas aplicables por concepto de elaboración de minuta, conforme la normativa aplicable.

CAPÍTULO IX COMPRAVENTA DE LOS TERRENOS

Artículo 37.- Requisitos para la compraventa.- Las personas interesadas que hayan sido calificadas, cuenten con el certificado de elegibilidad, y hayan cancelado el valor total del lote de terreno de interés social, para la formalización de la compraventa y su autorización por el Concejo Municipal, deberán presentar ante la dependencia competente los siguientes documentos habilitantes:

- a) Solicitud formal de compraventa suscrita por la persona beneficiaria;
- b) Exhibir la cédula de identidad y papeleta de votación vigentes. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo realizará la verificación correspondiente en las bases y registro de información públicos habilitados para el efecto.;
- c) Certificado de elegibilidad;
- d) Acreditación de no poseer vivienda ni bienes inmuebles en el cantón Santo Domingo, al momento de la postulación;
- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, ni a sus empresas adscritas;
- f) Comprobantes de pago de tasas o derechos administrativos que correspondan al trámite;
- g) Domicilio, número telefónico y correo electrónico para notificaciones; y,
- h) Poder especial cuando la gestión se realice mediante apoderado, con las facultades suficientes para la suscripción del contrato.

Artículo 38.- Verificación de documentación habilitante.- la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo verificará la integridad y validez de la documentación y podrá requerir subsanación dentro de los plazos establecidos en la convocatoria.

Una vez verificado el cumplimiento de requisitos, se remitirá el expediente a las unidades competentes para la elaboración de los informes correspondientes.

Artículo 39.- Procedimiento para la enajenación de lotes de terreno de interés social.-

El proceso de enajenación de los lotes de terreno de interés social, se sujetará a las siguientes reglas:

- a) La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales solicitará a la Dirección de Avalúos y Catastros el valor total del lote de terreno de interés social, así como las claves y fichas catastrales de los predios establecidos en la urbanización actualizados;
- b) La Dirección Financiera, a través de Tesorería General remitirá a la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales la certificación del pago total del lote de terreno de interés social;
- c) Con los informes anteriores, la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales elaborará y remitirá a la Alcaldía el informe técnico final, que contendrá:
 1. Nombre de la persona beneficiaria;
 2. Clave catastral;
 3. Valor del predio;
 4. Número de lote y manzana;
 5. Linderos, dimensiones y superficie del predio.
- d) El alcalde solicitará informe de Procuraduría Síndica Municipal y pondrá el expediente en conocimiento de las Comisiones Permanentes de Legislación y de Planificación y Presupuesto, para que emitan sus conclusiones y recomendaciones.
- e) Con base en los informes señalados, el expediente se someterá a conocimiento y autorización del Concejo Municipal; y,
- f) Aprobada la compraventa por el Concejo, la Secretaría General notificará a Procuraduría Síndica Municipal para la elaboración de las minutas de compraventa y la suscripción, protocolización e inscripción de las correspondientes escrituras para la transferencia de dominio.

CAPÍTULO X CRÉDITO Y GRAVÁMENES

Artículo 40.- Acceso a crédito.- La persona adjudicataria podrá gestionar el acceso a un crédito con las entidades que componen el sistema financiero público o privado, y el sistema financiero popular y solidario.

Las condiciones del crédito serán exclusiva responsabilidad de la persona adjudicataria y las entidades que componen el sistema financiero público o privado, y el sistema financiero popular y solidario.

CAPÍTULO XI CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 41.- Construcción de vivienda.- La persona beneficiaria podrá solicitar el permiso de construcción de su vivienda cuando acredite, de manera concurrente, lo siguiente:

- a) La escritura pública de compraventa del lote de terreno de interés social debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad;
- b) La presentación y aprobación del proyecto arquitectónico y urbanístico conforme a la normativa vigente, incluidos alineamientos, retiros, ocupación del suelo, alturas, accesibilidad y demás exigencias técnicas;
- c) El certificado de no mantener obligaciones vencidas con el GAD Municipal y la EPMAPASD. y contar, de ser el caso, con los certificados de factibilidad y/o conexión a los servicios básicos.

Artículo 42.- Procedimiento para el otorgamiento de permisos de construcción.- La Dirección de Planificación, según sus atribuciones, calificará el proyecto y otorgará el permiso conforme al procedimiento establecido.

Se prohíbe iniciar cualquier obra civil sin el permiso de construcción vigente. La inobservancia generará las sanciones previstas en la normativa aplicable y la paralización de trabajos hasta su regularización.

La vigencia, prórroga y caducidad del permiso se registrará por la ordenanza urbanística y demás normativa técnica aplicable.

Artículo 43.- Incentivos para la construcción de vivienda.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo asegurará a las personas beneficiarias de uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social, el acceso de forma gratuita a los planos de la vivienda tipo.

Las personas beneficiarias estarán exentas del pago de los permisos de construcción, así como el acceso gratuito a los servicios de asesoría técnica para la construcción de su vivienda, siempre que realicen la construcción del modelo de vivienda tipo.

CAPÍTULO XII PENALIDADES

Artículo 44.- Incumplimiento de pago.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo resolverá la terminación unilateral y anticipada del acta compromiso de pago suscrito por la persona declarada como elegible, cuando incumpla el pago de tres (3) o más de los abonos estipulados en estos instrumentos, de manera consecutiva.

Toda acta compromiso de pago contendrá una cláusula que establezca esta forma de terminación del instrumento. Además, se establecerá una cláusula penal o multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor abonado. El valor restante será restituido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo una vez aplicada la penalización prevista en esta disposición, con un plazo máximo de 30 días.

En estos casos quedará sin efecto la calificación, el certificado de elegibilidad y cualquier asignación efectuada.

En caso de mora, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo aplicará la tasa máxima de interés legal fijada por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Artículo 45.- Fallecimiento de la persona beneficiaria.- En caso de fallecimiento de la persona beneficiaria, la continuidad del trámite se sujetará a las siguientes reglas:

- a) Si aún no se hubiere suscrito la escritura pública, las expectativas legítimas derivadas de la calificación y del certificado de elegibilidad podrán subrogarse a favor de:
1. El cónyuge o la persona conviviente en unión de hecho legalmente reconocida;
 2. Las personas herederas universales, conforme al Código Civil. Para la subrogación deberán presentar, ante la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales:
 - i) Solicitud de subrogación;
 - ii) Acta de defunción;
 - iii) Posesión efectiva o testamento, y documento de identidad de quien(es) comparezcan; y,
 - iv) Aceptación expresa de las condiciones económicas vigentes (Acta de Compromiso de Pago, Art. 24), incluida la subrogación en el pago.

La solicitud de subrogación deberá presentarse dentro de sesenta (60) días contados desde el conocimiento del fallecimiento; por caso fortuito o fuerza mayor, podrá otorgarse una prórroga única de hasta máximo (30) días. Durante ese término, el expediente quedará suspendido sin correr intereses moratorios.

Superado este término, se aplicarán las penalidades descritas en el artículo 45 de esta ordenanza.

La Dirección Financiera, a través de Tesorería General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo recalculará el cronograma preservando los límites previstos en esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales o quien haga sus veces llevará un registro único de personas beneficiarias de uno de los programas de urbanizaciones municipales de interés social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, con el objeto de prevenir la duplicidad de beneficios en este u otros proyectos municipales de naturaleza similar.

El registro contendrá:

1. La identificación de la persona beneficiaria;
2. El tipo programa al cual accedió la persona beneficiaria Tipo A o Tipo B;
3. La urbanización, manzana y lote;
4. Las actas de calificación y adjudicación, según corresponda;
5. Los documentos contractuales y de propiedad, según corresponda, y, de ser el caso, número de escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad; y,
6. Las demás que se consideren pertinentes.

La gestión del registro observará la normativa aplicable de protección de datos personales y de transparencia, con accesos restringidos y publicación únicamente de información no personal o en los términos que establezca la normativa vigente.

El registro se administrará en el sistema informático institucional implementado por la Dirección de Tecnologías de la Información y la Comunicación, garantizando trazabilidad y reportes.

Las dependencias municipales que otorguen beneficios análogos deberán consultar el registro antes de calificar o adjudicar nuevos beneficios.

SEGUNDA.- El Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, mediante resolución, aprobará el reglamento urbanístico y el modelo de gestión para cada urbanización municipal declarada de interés social. Estos instrumentos serán elaborados por la Dirección de Planificación, a través de la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales, con el apoyo de las direcciones competentes.

Para la emisión del reglamento urbanístico y modelo de gestión, deberá contarse con los informes técnico y financiero correspondientes y el dictamen jurídico de Procuraduría Síndica Municipal, que certifique la conformidad con el COOTAD, la Ordenanza y la normativa técnica aplicable.

Los reglamentos y modelos podrán actualizarse mediante resolución del Alcalde, previos informes mencionados, para adecuarlos a la planificación territorial, sin afectar derechos adquiridos ni las condiciones de los contratos ya suscritos.

TERCERA.- El reglamento urbanístico que se expida para el efecto deberá incluir, por lo menos, el uso y ocupación del suelo; parámetros urbanísticos (retiros, alturas, densidades, frentes, COS/CUS); trazado y lotización; áreas verdes y comunales; accesibilidad universal; estándares de servicios básicos e infraestructura; gestión de riesgos y medidas de mitigación ambiental; normas constructivas y de control.

CUARTA.- El modelo de gestión que se expida para el efecto deberá definir, por lo menos: roles y responsabilidades de las dependencias; etapas y cronograma; presupuesto y fuentes de financiamiento; mecanismos de contratación y de operación y mantenimiento de áreas comunales; procedimientos de inscripción, calificación, asignación y escrituración; esquemas de cobro y cartera; seguimiento, evaluación e indicadores; y medidas de transparencia y rendición de cuentas.

QUINTA.- La resolución y sus anexos se publicarán en la Gaceta y en los canales oficiales del GAD Municipal de Santo Domingo; entrarán en vigor desde su publicación, salvo que la resolución disponga una fecha posterior.

SEXTA.- Se autoriza a las personas que cuenten con certificado de elegibilidad vigente a efectuar abonos a cuenta del valor de la tierra del lote de interés social promovido por el GAD Municipal, hasta antes de la autorización de venta por parte del Concejo Municipal.

Los abonos se recibirán exclusivamente a través de la Dirección Financiera, se registrarán en el sistema informático institucional y se respaldarán con el comprobante oficial correspondiente.

Los valores abonados serán imputables a la cuota de entrada o al precio total del lote de terreno de interés social según corresponda.

Los abonos no confieren por sí mismos adjudicación, derechos reales ni sustituyen requisitos; su recepción no implica compromiso de autorización por parte del Concejo Municipal.

SÉPTIMA.- Si el Concejo Municipal no autoriza la venta, la Dirección Financiera devolverá a la persona interesada los valores efectivamente abonados, sin reconocimiento de intereses, de conformidad con el procedimiento interno vigente.

OCTAVA.- En los casos de personas beneficiarias que, por razones de riesgo no mitigable, deban ser reubicadas, se observarán las siguientes reglas:

- a. Desocupación y demolición. Una vez efectuada la reubicación y entregado el nuevo lote, las viviendas/estructuras existentes en el predio de origen serán demolidas mediante acto administrativo motivado, con notificación y plazo breve para el retiro de bienes muebles. En caso de urgencia o peligro inminente, podrá ejecutarse la remoción inmediata conforme a los protocolos de gestión de riesgos y seguridad institucional.
- b. Acta y gestión de residuos. Se levantará acta de desocupación y demolición, con respaldo fotográfico y de ubicación. La Dirección de Control Territorial, o quien haga sus veces, garantizará el manejo adecuado de residuos de construcción y demolición.
- c. Prohibición de reocupación. El área liberada quedará expresamente prohibida de ser reocupada o utilizada para asentamientos, ferias o construcciones informales.
- d. Recuperación ambiental. La Dirección de Gestión Ambiental ejecutará acciones de arborización y recuperación paisajística del espacio, conforme al plan aprobado.
- e. Coordinación interinstitucional. Intervendrán, según sus competencias, las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Control Territorial, Gestión de Riesgos, Gestión Ambiental y Seguridad Ciudadana, con apoyo de Avalúos y Catastros para la actualización catastral del predio de origen.

NOVENA.- La o el Director Financiero implementará y ejecutará el procedimiento de cobro por la venta de bienes inmuebles municipales de interés social, con facilidades de pago conforme a la normativa vigente y esta Ordenanza, observando al menos:

1. **Instrumentación.-** Aplicación del acta de compromiso de pago, con registro en el sistema informático institucional;
2. **Medios y control.-** Habilitación de medios de pago presenciales y electrónicos; conciliación bancaria y emisión de estados de cuenta; alertas preventivas de vencimientos y mora.
3. **Gestión de cartera.-** Políticas de cobranza preventiva, aplicación de intereses compensatorios o moratorios cuando corresponda, reprogramaciones motivadas dentro de los límites de esta ordenanza y registro de todas las operaciones.
4. **Acciones por incumplimiento.-** Agotadas las gestiones de cobro, se aplicarán las medidas previstas en esta ordenanza y las demás que se establezcan.
5. **Transparencia y reporte.-** La emisión de informes periódicos de gestión de cartera a las instancias competentes y publicación de información no personal en los canales oficiales, conforme a las reglas de protección de datos.

DÉCIMA.- En los contratos de compraventa se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.

DÉCIMA PRIMERA.- Las personas elegibles, adjudicatarias, y en general toda persona beneficiaria se acogerán a lo dispuesto en la presente ordenanza en todo lo que les fuese más favorable. En particular, en lo relacionado con las disposiciones de precancelación total o parcial de sus obligaciones.

DÉCIMA SEGUNDA.- Configúrese al programa de urbanización municipal de interés social “Lote Moderno” como un proyecto de inversión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo. Para el efecto, la Dirección Financiera y la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo coordinarán las acciones técnicas que permitan el cumplimiento de este objetivo, así como la creación de una cuenta de ingreso y gasto individualizadas y diferenciadas de conformidad con lo dispuesto en este instrumento.

La Dirección Financiera y la Unidad Técnica o Subdirección responsable de la gestión de programas de vivienda y urbanizaciones municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo crearán los futuros programas de urbanización municipal de interés social como proyectos de inversión.

DÉCIMA TERCERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo podrá intervenir y prestar su contingente en los diferentes programas de urbanización municipal de interés social. Para el efecto, la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo calculará los costos operación y mantenimiento.

Los gastos derivados de esta intervención serán cargados al proyecto de inversión correspondiente.

DÉCIMA TERCERA.- El Ciudadano que adquiera un lote de terreno municipal, no podrá adquirir un lote adicional en las urbanizaciones municipales de interés social.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Las postulaciones o solicitudes receptadas para el acceso a programas de urbanizaciones municipales de interés social, se tramitarán de conformidad con la normativa vigente a la fecha de presentación de la postulación o solicitud.

SEGUNDA.- El proceso de calificación y adjudicación de lotes de terreno de los programas de urbanizaciones municipales declarados de interés social, se tramitarán de conformidad con la normativa vigente a la fecha de inicio del trámite administrativo.

TERCERA.- En el término máximo de (30) días, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo creará una cuenta de ingresos y gastos diferenciada en la que se reflejará lo recaudado por concepto de venta de lotes de terreno de interés social del programa de urbanización municipal de interés social “Lote moderno”.

De igual manera, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo creará una cuenta de ingresos y gastos diferenciada e individualizada para los futuros programas de urbanización municipal de interés social que se desarrollen para el efecto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Ordenanza Municipal E-087-WEA “ORDENANZA QUE REFORMA EL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II -RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO III -ESPACIO PÚBLICO, SUBTÍTULO II -BIENES MUNICIPALES, CAPÍTULO I – LEGALIZACIÓN DE LA

TENENCIA DE TIERRA DE PROPIEDAD MUNICIPAL, QUE INCORPORA LA SECCIÓN VIII – QUE REGULA LA COMPRAVENTA Y ESCRITURACIÓN DE LOTES DE TERRENO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIONES MUNICIPALES DECLARADOS DE INTERÉS SOCIAL POR EL CONCEJO MUNICIPAL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SANTO DOMINGO”, y otra disposición de igual o inferior jerarquía que contradiga el presente instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, y la Gaceta Municipal.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, a los 20 días del mes de enero del 2026.



Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

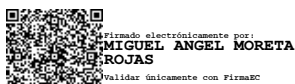


Ab. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA “ORDENANZA QUE REFORMA EL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II -RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO III -ESPACIO PÚBLICO, SUBTÍTULO II -BIENES MUNICIPALES, CAPÍTULO I – LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE TIERRA DE PROPIEDAD MUNICIPAL, QUE INCORPORA LA SECCIÓN VIII – QUE REGULA LA COMPRAVENTA Y ESCRITURACIÓN DE LOTES DE TERRENO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIONES MUNICIPALES DECLARADOS DE INTERÉS SOCIAL POR EL CONCEJO MUNICIPAL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SANTO DOMINGO”**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en sesiones ordinarias celebradas el 13 y 20 de enero del 2026.

Santo Domingo, 21 de enero de 2026



Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN DEL EJECUTIVO

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA "ORDENANZA QUE REFORMA EL CÓDIGO MUNICIPAL, LIBRO II -RÉGIMEN DE USO DEL SUELO, TÍTULO III -ESPACIO PÚBLICO, SUBTÍTULO II -BIENES MUNICIPALES, CAPÍTULO I – LEGALIZACIÓN DE LA TENENCIA DE TIERRA DE PROPIEDAD MUNICIPAL, QUE INCORPORA LA SECCIÓN VIII – QUE REGULA LA COMPRAVENTA Y ESCRITURACIÓN DE LOTES DE TERRENO DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIONES MUNICIPALES DECLARADOS DE INTERÉS SOCIAL POR EL CONCEJO MUNICIPAL, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SANTO DOMINGO"** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Santo Domingo, 21 de enero de 2026



Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN DEL EJECUTIVO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs. Alcalde del Cantón Santo Domingo, el **21 de enero de 2026**.



Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL



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

IM/PC

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.