

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón 24 de Mayo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2025 - 2026 2
- 004-GADM CB-2025 Cantón Balzar: Sustitutiva que aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el período 2024 - 2027 y el proceso de remediación del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente 43
- Cantón Loreto: Reformatoria a la Ordenanza que pone en vigencia la aprobación de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 55

RESOLUCIONES PARROQUIALES RURALES:

- 020 GADPRAE-2024 Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Atahualpa Esmeraldas: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023 - 2027 79
- Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Calderón - Cantón San Lorenzo: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 85

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y EL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN 24 DE MAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “(...) Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional, en concordancia con los artículos: 3, 5, 6 y 29 del COOTAD.

La Carta Magna en su Art. 241 determina que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados; y, con la actualización del catastro urbano en el cantón 24 de Mayo, se está cumpliendo con este mandato constitucional y dicha planificación.

El Art. 264, numeral 9 de la Constitución Política de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales, sin perjuicio de otras que termine la ley, “la **formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales**”; y, en relación a este mandato constitucional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, **lo ha dejado de observar y ponerlo en práctica**, desde el año 2008, es decir, que desde hace dieciséis años atrás, las gestiones municipales anteriores a la actual, no ha actualizado su sistema catastral urbano, lo que le ha significado y significa una desactualización total en lo que a información predial y de construcción urbana se refiere y con ello, la plusvalía de la tierra urbana y las construcciones, se ha quedado **contraída**, con un consiguiente perjuicio económico, tanto a los ingresos económicos de este municipio, como a los propietarios de predios urbanos en general, o sea, a las propiedades urbanas (terreno – construcción), ubicadas en la ciudad de Sucre y en las cabeceras parroquiales de Bellavista, Noboa y Sixto Durán Ballén, ya que la actualización del catastro urbano, vuelve sujeto de crédito a sus propietarios, en mayor cuantía.

A renglón seguido, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

La Facultad normativa, 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.

El Art. 322. Decisiones legislativas. Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:

- I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

El artículo 139 del COOTAD determina que la **formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales** corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural; en armonía con el Art. 172 del COOTAD, que dice: "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.

Finalmente, el Art. 494 del COOTAD, dice: “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”, en armonía con el Artículo 561 del COOTAD; que señala “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.

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:

I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

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

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

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

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

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

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

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

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

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

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

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, el Art. 3. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Fines. son fines de esta Ley:

3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.

7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

Que, el Art. 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; principios rectores, determina:

3. **La autonomía.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

4. **La coherencia.** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

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 Art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad, dice:

2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.

4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.

Que, el Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, alcance del componente de ordenamiento territorial, manda:

3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno, racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el Art. 16 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, tipifica:

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

Que, el Art. 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, estipula:

Clases de suelo. En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político - administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Que, el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, ordena:

Suelo Urbano. El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Que, el Art. 55 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dice:

Reajuste de terrenos. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Que, el Art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fraccionamiento, partición o subdivisión.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso

que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Instrumentos para regular el mercado del suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

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

EXPIDE

LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO: 2025 Y 2026 DEL CANTÓN 24 DE MAYO.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1: OBJETO. *Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios urbanos ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal Sucre, de las cabeceras parroquiales: Bellavista, Noboa y Sixto Durán Ballén y demás zonas urbanas del cantón 24 de Mayo, determinadas de conformidad con la ley y legislación local. La municipalidad del cantón 24 de Mayo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana en cada bienio.*

Art. 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN. *La circunscripción territorial urbana del cantón 24 de Mayo, está conformada por la parte urbana de sus parroquias rurales: Bellavista, Noboa y Sixto Durán Ballén y la cabecera cantonal Sucre, señaladas en su respectiva Ley de Creación y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ordenanza municipal. Específicamente los predios con propiedad mediante escritura pública, ubicados dentro de las zonas urbanas, la o el poseedor de los predios urbanos situados dentro de los límites de las zonas urbanas.*

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

Art. 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.

Art. 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”.

Art. 6: FORMACIÓN DEL CATASTRO URBANO. El objeto de la presente ordenanza municipal, es regular: la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro Inmobiliario Urbano en el territorio del cantón 24 de Mayo.

El Sistema del Catastro Predial Urbano en el Municipio del cantón 24 de Mayo, 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.

Art. 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.

Art. 8: JURISDICCIÓN TERRITORIAL. Comprende dos momentos de intervención:

- a) **CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La ubicación geográfica de un predio estará definida en base a la identificación de provincia, cantón, parroquia y adicionalmente por Clave o Código de identificación predial que se sustenta fundamentalmente en el sistema de la División Política Administrativa – DPA 2015 establecida por el INEC.

13			PROVINCIA DE MANABI
COMPRENDE LOS SIGUIENTES CANTONES			
	1.		PORTOVIEJO
	2.		BOLÍVAR
	3.		CHONE
	4.		EL CARMEN
	5.		FLAVIO ALFARO
	6.		JIPIJAPA
	7.		JUNIN
	8.		MANTA
	9.		MONTECRISTI
	10.		PAJAN
	11.		PICHINCHA
	12.		ROCAFUERTE
	13.		SANTA ANA
	14.		SUCRE
	15.		TOSAGUA
	16.		24 DE MAYO
	17.		PEDERNALES
	18.		OLMEDO
	19.		PUERTO LOPEZ
	20.		JAMA
	21.		JARAMIJO
	22.		SAN VICENTE

1	6		CANTÓN 24 DE MAYO
COMPRENDE LAS PARROQUIAS URBANAS:			
1	6	50	SUCRE
PARROQUIAS RURALES:			
1	6	51	BELLAVISTA
1	6	52	NOBOA
1	6	53	SIXTO DURÁN BALLÉN

Por lo tanto, la Clave o Código catastral, debe estar conformada por mínimo 16 y hasta 25 dígitos en el caso de que sean propiedades horizontales, tendrá la siguiente información:

Clave Catastral

CLAVE CATASTRAL														
PROPIEDAD UNIPROPIEDAD												PROP. HORIZONTAL		
PROVINCIA	COD	CANTÓN	COD	PARROQUIA	COD	ZONA	COD	SECTOR	COD	MANZANA	COD	PREDIO	COD	
1	3		1	6										
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR					ZONA		SECTOR		MANZANA		LOTE	PH		ALICUOTA

Corresponde a la codificación designada por el INEC.

Provincia: 2 dígitos correspondientes al código de la provincia establecido por el INEC 2012. Para la Provincia de Manabí corresponde el código: **“13”**

Cantón: 2 dígitos correspondientes al código del cantón establecido por el INEC 2012. Para el cantón 24 de Mayo corresponde el código: **“16”**

Parroquia: 2 dígitos correspondientes al código de la parroquia establecido por el INEC 2015, con los siguientes ejemplos:

Si el predio está en la parroquia Bellavista, es: **“13-16-51”**.

Si el predio está en la parroquia Noboa, es: **“13-16-52”**.

Si el predio está en la parroquia Sixto Durán Ballén, es: **“13-16-53”**.

Zona: El Inec dispone una codificación de Zonas en cada una de las ciudades, la misma que está conformada por tres dígitos, que van desde 001... hasta el ...999, es entonces esta codificación la que se empleará.

Sector: El Inec dispone de una codificación Sectorial al interior de cada Zona Urbana, la misma que conforma de tres dígitos, que van desde 001... hasta el ...999.

Manzana: El Inec ha establecido también una numeración Manzanera en cada uno de las ciudades y asentamientos urbanos, razón por la cual tomaremos aquella numeración o nomenclatura, la misma que va desde 01 en adelante hasta... 999.

Lote: A partir de la identificación del número de la manzana, se asignará un número de lote a partir de la numeración 01, a cada uno de los predios que se los vaya identificando y levantando. Para el efecto la codificación y el levantamiento de la información predial será a partir de la parte Norte - Oeste (límite) de cada manzana en sentido horario de manera horizontal y hacia el Sur, se identificarán a los lotes levantados en el campo con el número secuencial que le corresponda.

A partir de los siguientes campos, para el llenado de la ficha, solo se aplicará para los predios declarados en propiedad horizontal.

La codificación para este tipo de predios es:

Bloque, compuesto de tres dígitos y se refiere al conjunto de estructuras en una sola construcción.

El nivel, compuesto de tres dígitos está dado por el piso según a la altura que esté.

La unidad compuesta de tres dígitos está dada por la numeración que tiene cada predio dentro del mismo bloque y dentro del mismo nivel.

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 trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y dos para POLÍGONO (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.

a) 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 de ser el caso: 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-clave catastral:
- 02: Ubicación
- 03: Propietario
- 04: Excepciones
- 05: Superficies del predio
- 06: Préstamos
- 07: Delimitación y dimensionamiento del predio.
- 08: Tenencia del predio - aspecto legal
- 09: Descripción del terreno
- 10: Características físicas y de servicios
- 11: Características de la edificación.

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.

Art. 9: CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano, 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 de ser el caso: 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 PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11: NOTIFICACIÓN. A este efecto, la Dirección Financiera Municipal del cantón 24 de Mayo, notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12: SUJETO ACTIVO. El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo.

Art. 13: SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias 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 o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón 24 de Mayo.

Art. 14: RECLAMOS Y RECURSOS. Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los

Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal del cantón 24 de Mayo, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15: DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES y ESTÍMULOS.

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud en especie valorada correspondiente, por parte del contribuyente ante el Director de Gestión Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el valor vigente del SBU (Salario Básico Unificado), el valor oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese valor al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene valor oficial actualizado, se mantendrá el valor del Salario Básico Unificado 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.

Art. 16: EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección de Gestión Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipal 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 señor Director de Gestión Financiera Municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

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

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

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

Art. 20: CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. La Oficina de Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fuere solicitado por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita, y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad de 24 de Mayo, por concepto alguno.

Art. 21: INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el uno 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 del Ecuador, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 22: 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 municipal, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23: OBJETO DEL IMPUESTO. Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios urbanos, ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal Sucre y de las zonas urbanas de las parroquias

rurales: Bellavista, Noboa y Sixto Durán Ballén del cantón 24 de Mayo, determinadas de conformidad con la Ley de Creación y la legislación local.

Art. 24: SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios de los predios urbanos ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón 24 de Mayo, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón 24 de Mayo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinadas por el concejo municipal, mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del cantón 24 de Mayo, de la que formará parte un representante del Centro Agrícola del indicado cantón.

Art. 25: IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
3. Entre otros, siempre y cuando sean aplicables.

Art. 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 este COOTAD; con este propósito, el concejo municipal, aprobará mediante ordenanza municipal, 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 sanitario y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.
- b) El plano de sectores homogéneos, 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 de 24 de Mayo, 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 24 de Mayo, resultado con los que permite establecer los sectores

homogéneos de cada una de las áreas urbanas. 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 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 los siguientes planos (**Ver Anexos: Plano de Valor Alto para Sucre y Plano de Valor Bajo para Sucre; Plano de Valor Alto para Bellavista y Plano de Valor Bajo para Bellavista; Plano de Valor Alto para Noboa y Plano de Valor Bajo para Noboa, finalmente: Plano de Valor Alto para Sixto Durán Ballén y Plano de Valor Bajo para para Sixto Durán Ballén**).

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, 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:

Los cuadros que se indican a continuación corresponden a los porcentajes de descuento para cada categoría de predio en relación a cada coeficiente:

INDICADOR	LIMITE FACTORIAL INFERIOR	LIMITE FACTORIAL SUPERIOR
GEOMÉTRICOS		
1.- Relación frente/fondo	0.94	1.0
2.- Forma de terreno	0.94	1.0
3.- Superficie de terreno	0.94	1.0
4.- Localización en la manzana	0.95	1.0
5.- Disponibilidad de Servicios Complementarios	0.97	1.0
6.- Tipo de Vías	0.94	1.1
TOPOGRÁFICOS		
1.- Característica del Suelo	0.93	1.0
2.- Topografía	0.93	1.0

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
ALUMBRADO PÚBLICO
RECOLECCIÓN DE BASURA
TRANSPORTE PÚBLICO
ASEO DE CALLES

ACERAS
BORDILLOS

DISPONIBILIDAD SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	FACTOR DE AFECTACION
NO TIENE	0,95
1 SERVICIO COMPLEMENTARIO	0,96
2 SERVICIO COMPLEMENTARIO	0,96
3 SERVICIO COMPLEMENTARIO	0,98
4 SERVICIO COMPLEMENTARIO	0,98
5 SERVICIO COMPLEMENTARIO	1
6 SERVICIO COMPLEMENTARIO	1

TIPODE VIA	VALOR DE AFECTACION
No tiene	0.94
Autopista	1,1
Avenida	1,1
Calle	1
Callejón	0,9
Carretera primer orden	1
Carretera segundo orden	0,99
Carretera tercer orden	0,98
Camino de herradura	0,95
Escalinata	0,95
Pasaje	0,95
Peatonal	0,95
Sendero	0.94

Coefficientes de modificación por indicadores:**Características del suelo:**

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.0
INUNDABLE	0.98
HUMEDO	0.95
CENAGOSO	0.93
RELLENO	0.95

Topografía

TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
A NIVEL	1.0
BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0.98

ESCARPADO	0.95
ACCIDENTADO	0.93

Relación frente/fondo

FRACCIONARIA		NUMERICA	COEFICIENTE
1:03	3:01	0.333	1.0
1:04	4:01	0.250	0.9925
1:05	5:01	0.200	0.9850
1:06	6:01	0.1667	0.9775
1:07	7:01	0.1429	0.9700
1:08	8:01	0.1250	0.9625
1:09	9:01	0.1111	0.9550
1:10	10:01	0.1000	0.9475
1:11	11:01	0.0909	0.9400

Los lotes internos que no tienen salida a calles, no se le asignan un valor de fondo.

Forma

FORMA	COEFICIENTE
REGULAR	1.0
IRREGULAR	0.97
MUY IRREGULAR	0.94

Superficie

RANGO DE VARIACION			COEFICIENTE
1	A	50 M2	1.0
50	A	250 M2	0.99
250	A	500 M2	0.98
500	A	1000 M2	0.97
1000	A	2500 M2	0.96
2500	A	5000 M2	0.95
5000	A	MAS	0.94

Localización en la manzana

LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE
ESQUINERO	1.0
EN CABECERA	1.0
MANZANERO	1.0
INTERMEDIO	0.99
EN "L"	0.98
EN "T"	0.98
EN CRUZ	0.98

EN CALLEJON	0.97
EN TRIANGULO	0.97
INTERIOR	0.95

El valor comercial individual del terreno urbano, está dado por el valor del M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie, localización en la manzana, servicios complementarios y tipo de rodadura, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Esto se visualiza en la fórmula del valor comercial individual del predio.

Valor comercial del terreno:

La fórmula utilizada para obtener el valor individual de cada predio es:

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

En dónde:

VI	=	Valor individual del terreno
S	=	Superficie del terreno
Vsh	=	Valor del sector homogéneo (zonas geoeconómicas)
Fa	=	CoCS x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL x CoDSC x CoTR

Donde:

CoCS	=	Coeficiente de características del suelo
CoT	=	Coeficiente de topografía
CoFF	=	Coeficiente de relación frente fondo
CoFo	=	Coeficiente de forma
CoS	=	Coeficiente de superficie
CoL	=	Coeficiente de localización
CoDSC	=	Coeficiente de disponibilidad de servicios complementarios
CoTR	=	Coeficiente de tipo de rodadura

Valor de edificaciones:

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

En su estructura; columnas, vigas y cadenas, 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, 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. Ejemplo de valor de metro cuadrado de construcción de acuerdo a las características escogidas.

TABLA DE PRECIOS UNITARIOS PARA VALOR DE TIPOLOGIAS											
COLUMNAS	NO TIENE	H. ARMADO	HIERRO	MADERA							
	0	15,3	22,85	15,58							
VIGAS CADENAS	NO TIENE	H. ARMADO	HIERRO	MADERA							
	0	13,69	22,15	15,54							
ENTRESIJOS	NO TIENE	H. ARMADO	MADERA								
	0	41,1	14,82								
PAREDES	NO TIENE	BLOQUE	LADRILLO	CAÑA		GYPSUM		MADERA C			
	0	22,83	22,83	17,5		22,83		14,82			
ESCALERAS	NO TIENE	HORMIGON	HIERRO	MADERA COM							
	0	3,13	6,26	6,26							
CUBIERTA	NO TIENE	HORMIGON	HIERRO	MADERA COM	ZINC				STEEL PANEL		
	0	41,1	20,33	15,41	12,02				20,33		
REV. PISOS	NO TIENE	ARENA CIM		MAHONOL		BAL CERAM				TABLA	
	0	7,41		28,89		25,63				14,82	
REV. INTERIORES	NO TIENE	ARENA CIM	AZULEJO	GRANITE							
	0	18,66	25,63	18,66							
REV. EXTERIOR	NO TIENE	ARENA CIM	AZULEJO	GRANITE							
	0	18,66	25,63	n/a							
REV. ESCALERAS	NO TIENE	ARENA CIM	MADERA	CERAMICA							
	0	0	1,9	1,9							
TUMBADOS	NO TIENE	ARENA CIM	FIBRA COMUN	FIBRA UNIFERICA							
	0	7,92	16,38	16,38							
PUERTAS	NO TIENE	MADERA	HIERRO	ALUMINIO	INROLLABLE						
	0	10,84	10,84	10,84	4,75						
VENTANAS	NO TIENE	MADERA	HIERRO	ALUMINIO							
	0	10,42	10,42	16,15							
CUBREVENTANAS	NO TIENE	HIERRO	ALUMINIO								
	0	5,21	5,21								
CLOSETS	NO TIENE	MADERA	MDF								
	0	15,11	15,11								
BAÑOS	NO TIENE	LETINA	BAÑO COMUN	MECIO BAÑO	TRES BAÑOS	CUATRO BAÑOS	MAIS DE 4 BAÑOS				
	0	2,32	2,32	1,16	6,95	9,27	11,58				

COSTO POR METRO CUADRADO: \$381.46

PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA EL CANTÓN 24 DE MAYO

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	MATERIAL	VALOR USD c/m2
COLUMNAS	No tiene	0,00
	Hormigón Armado	15,30
	Hierro	22,85

	Madera	15,58
VIGAS CADENAS	No tiene	0,00
	Hormigón Armado	13,69
	Hierro	22,15
	Madera	15,54
ENTREPISOS	No tiene	0,00
	Hormigón Armado	41,10
	Madera	14,82
PAREDES	No tiene	0,00
	Bloque	22,83
	Ladrillo	22,83
	Cana	17,50
	Gypsum	22,83
	Madera	14,82
ESCALERAS	No tiene	0,00
	Hormigón Armado	3,13
	Hierro	6,26
	Madera	6,26
CUBIERTA	No tiene	0,00
	Hormigón Armado	41,10
	Hierro	20,33
	Madera	15,41
	Zinc	12,02
REV. PISOS	No tiene	0,00
	Arena cemento	7,41
	Mármol	28,89
	Baldosa cerámica	25,63
	Tabla	14,82
REV INTERIORES	No tiene	0,00
	Arena cemento	18,66
	Azulejo	25,63
	Grafiado	18,66
REV EXTERIORES	No tiene	0,00
	Arena cemento	18,66
	Azulejo	25,63
REV ESCALERAS	No tiene	0,00
	Madera	1,90
	Cerámica	1,90
TUMBADOS	No tiene	0,00
	Arena cemento	7,92
	Fibra común	16,38
	Fibra sintética	16,38
PUERTAS	No tiene	0,00
	Madera	10,84
	Hierro	10,84
	Aluminio	10,84
	Enrollable	4,75
VENTANAS	No tiene	0,00
	Madera	10,42
	Hierro	10,42

	Aluminio	16,15
CUBREVENTANAS	No tiene	0,00
	Hierro	5,21
	Aluminio	5,21
CLOSET	No tiene	0,00
	MADERA	15,11
	MDF	15,11
BANOS	No tiene	0,00
	Letrina	2,32
	Baño común	2,32
	Medio baños	1,16
	Tres baños	6,95
	Cuatro baños	9,27
	Más de cuatro baños	11,58

La vida útil establecida para los materiales se resume en los cuadros siguientes:

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	DEPRECIACION
COLUMNAS	60%
PAREDES	40%
TOTAL	100%

MATERIAL ELEMENTO CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	
	COLUMNAS	PAREDES
Bloque / Ladrillo		40
Hierro	35	
Hormigón armado	45	
Madera tratada	30	25
Madera común		20
Tabla		20
Caña	15	20
Paneles fibrocemento		32
Trabada soporte	40	
Acero	60	
Mixto	50	

Consideración para edificios patrimoniales:

Si el año de edificación sobrepasa los 30 años y se encuentra obsoleto, se mantiene el año de edificación.

Si el año de edificación sobrepasa los 30 años y se encuentra como muy bueno o bueno el año de edificación se reemplaza por 10 años.

Luego se establece la siguiente relación de participación de columnas y paredes para cada edificación con el propósito de determinar la vida media de la estructura en función de cada componente.

Vida media de los elementos de la estructura

$$VME = (0,4 * VUP) + (0,60 * VUC)$$

En donde :

<i>VME</i>	=	<i>vida útil promedio total de los elementos de la estructura</i>
<i>Vup</i>	=	<i>vida útil de las paredes</i>
<i>Vuc</i>	=	<i>vida útil de las columnas</i>

El cálculo de los índices de depreciación, variarán en función de los elementos constructivos de columnas y paredes.

El factor de depreciación por edad se calcula entonces con la siguiente relación:

$$FDE = (1 - 1/VME)^{edad}$$

En dónde:

<i>FDE</i>	=	<i>factor de depreciación por edad</i>
<i>VME</i>	=	<i>vida útil promedio total de los elementos de la estructura</i>
<i>Edad</i>	=	<i>exponente de afectación</i>

Esta relación es de tipo asintótico y su valor se decrementa o tiende a cero a medida que aumenta el valor del exponente que representa a la edad de la edificación.

La propuesta considera que en ningún caso el factor de depreciación por edad (FED) sea menor a 0.3 lo que equivale a un 30% del valor original, siendo éste, el valor residual.

Factor de depreciación por estado de conservación de las construcciones

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Muy Bueno: Generalmente en construcciones nuevas que están en perfecto estado.

Bueno: Cuando sin ser perfecto estado, su estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible y exteriorizan un excelente mantenimiento.

Regular: Cuando, su estructura, paredes y cubierta presentan daño visible

Malo: Aquella que presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta pero que se considere que no es necesario reparar.

A reparar: Presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta se considera que es necesario reparar.

Obsoleto a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

El factor de conservación introduce el criterio de modificación de la edad de la edificación, por cuanto puede darse el caso de que un edificio pese a ser muy viejo haya recibido un adecuado mantenimiento periódico e incluso haya sido reconstruido, aspectos que evidentemente contribuyen a mejorar y rejuvenecer el estado de la construcción.

También puede presentarse el caso inverso, es decir que un inmueble recién construido en razón de la acción de agentes naturales o artificiales, presenten notorias condiciones de deterioro.

El factor de conservación (FCO) se aplicará directamente para cada uno de los estados de conservación de acuerdo a la descripción en la siguiente tabla

ESTADO DE CONSERVACION	PORCENTAGE DE DEPRECIACION	FACTOR DE APLICACION
MUY BUENO	0	1
BUENO	5	0.95
REGULAR	15	0.85
MALO	30	0.7

MODELO DE VALORACIÓN PARA DETERMINAR EL COSTO REAL DE LAS EDIFICACIONES

Para obtener el avalúo actual de la edificación se mantiene la siguiente expresión matemática:

$$VE = VR \times A \times fde \times fco$$

Donde:

<i>VE</i>	=	<i>Valor actual de la edificación</i>
<i>VR</i>	=	<i>Valor de reposición</i>
<i>A</i>	=	<i>Área de la edificación</i>
<i>Fed</i>	=	<i>Factor de depreciación por edad</i>
<i>Fco</i>	=	<i>Factor de depreciación por estado de conservación</i>

Art. 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 COOTAD y otras leyes.

Art. 28: 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 COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con el COOTAD y la presente Ordenanza Municipal.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón 24 de Mayo, mediante ordenanza municipal.

Art. 29: ZONAS URBANO MARGINALES. Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco Salarios Básicos Unificados vigente en Ecuador al momento del pago.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón 24 de Mayo, mediante ordenanza municipal.

Art. 30: IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la Municipalidad del cantón 24 de Mayo, en el territorio urbano del indicado cantón mediante ordenanza municipal.

Art. 31: DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano en el cantón 24 de Mayo, se aplicará la Tarifa de 1° /oo (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad urbana, según la respectiva Resolución adoptada por este Concejo Municipal.

Art. 32: LIQUIDACIÓN ACUMULADA. Cuando un propietario posea varios predios urbanos valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal del cantón 24 de Mayo, para formar el catastro urbano y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 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 urbano se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34: ÉPOCA DE PAGO. El impuesto urbano, debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el día dos de enero de cada año calendario, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un título provisional, el que servirá para que el contribuyente no vuelva a pagar el mismo impuesto durante el mismo año de emisión del título provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año fiscal.

Los pagos que se hagan desde el día dos de enero hasta el día treinta de junio del año fiscal 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%
Desde el 16 al 31 de enero:	9 %
Desde el 1 al 15 de febrero:	8 %
Desde el 16 al 28 de febrero y/o 29:	7 %
Desde el 1 al 15 de marzo:	6 %
Desde el 16 al 31 de marzo:	5 %
Desde el 1 al 15 de abril:	4 %
Desde el 16 al 30 de abril:	3 %
Desde el 1 al 15 de mayo:	3 %
Desde el 16 al 31 de mayo:	2 %
Desde el 1 al 15 de junio:	2 %
Desde el 16 al 30 de junio:	1 %

Los pagos que se hagan a partir del día 1 de julio del año fiscal respectivo, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

Art. 35: 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.

Art. 36: 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.

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

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 - 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento (actualmente BanEcuador), sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 - 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

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

Art. 37. En el cobro por concepto de predios urbanos, se cobrará en forma anual y adicional, una tasa por el valor de \$2.00, por servicios administrativos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: La presente Ordenanza Municipal, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno de este Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la gaceta oficial y en el dominio web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo, de conformidad con el primer inciso del Art. 324 del COOTAD.

SEGUNDA: Forman parte de la presente Ordenanza Municipal, los anexos de los que trata el numeral b) del Art. 26 de la presente Ordenanza Municipal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: La presente Ordenanza Municipal, está acorde a la Disposición Transitoria que consta en la Ordenanza Municipal que aprobó la Ordenanza Municipal para la emisión del catastro rural en el cantón 24 de Mayo, para el Bienio: 2024 – 2025

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Municipal, quedan sin efecto ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, en la ciudad de Sucre, el día jueves 19 de diciembre del año 2024. Las 12h00.



Firmado electrónicamente por:
RAMON VICENTE
CEDENO BARBERAN

Ing. Ramón Vicente Cedeño Barberán,
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

LO CERTIFICO:



Firmado electrónicamente por:
ERIKA ALEXANDRA
SANTOS OCHOA

Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO

AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO.

CERTIFICO que la presente ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO: 2025 y 2026 DEL CANTÓN 24 DE MAYO, fue: conocida, analizada, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo, en primer debate en la Sesión Ordinaria, celebrada el día jueves doce de diciembre del año dos mil veinticuatro y en el

segundo y definitivo debate, en la Sesión Ordinaria del día jueves diecinueve de diciembre del año dos mil veinticuatro. Sucre, 24 de Mayo, 19 de diciembre del año 2024.



Firmado electrónicamente por:
ERIKA ALEXANDRA
SANTOS OCHOA

Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

De conformidad con los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO: 2025 y 2026 DEL CANTÓN 24 DE MAYO** y ordeno su publicación en el Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la gaceta oficial y en el dominio web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo, de conformidad con el inciso primero del Art. 324 del COOTAD. Sucre, 24 de Mayo, 27 de diciembre del año 2024. Las 10h00.



Firmado electrónicamente por:
RAMON VICENTE
CEDENO BARBERAN

Ing. Ramón Vicente Cedeño Barberán,
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

Sancionó y ordenó la promulgación a través del Registro Oficial de la Corte Constitucional del Ecuador, en la gaceta oficial y en el dominio web de la Alcaldía del cantón 24 de Mayo de la presente **ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS PARA EL BIENIO: 2025 y 2026 DEL CANTÓN 24 DE MAYO**, el Ingeniero Ramón Vicente Cedeño Barberán, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro. Las diez horas, LO CERTIFICO:

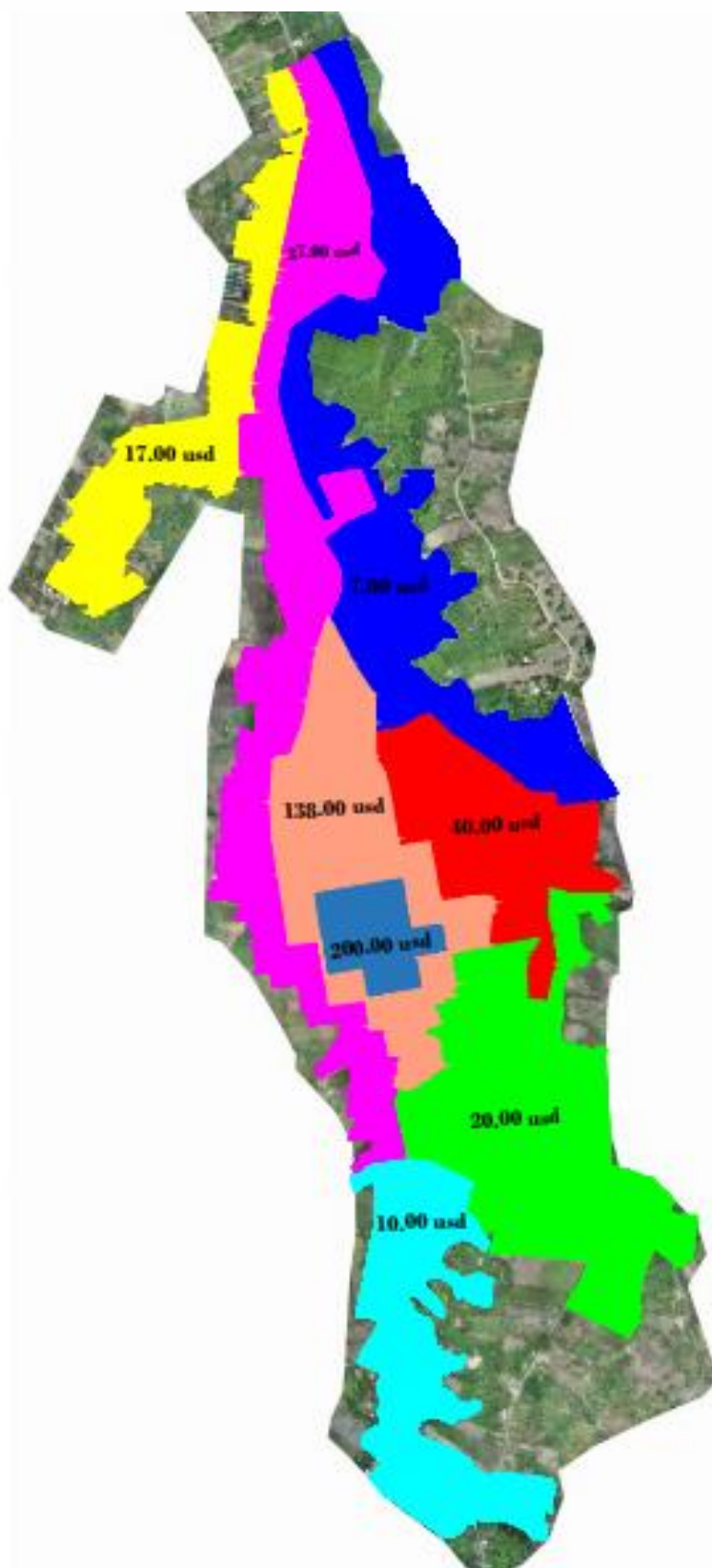


Firmado electrónicamente por:
ERIKA ALEXANDRA
SANTOS OCHOA

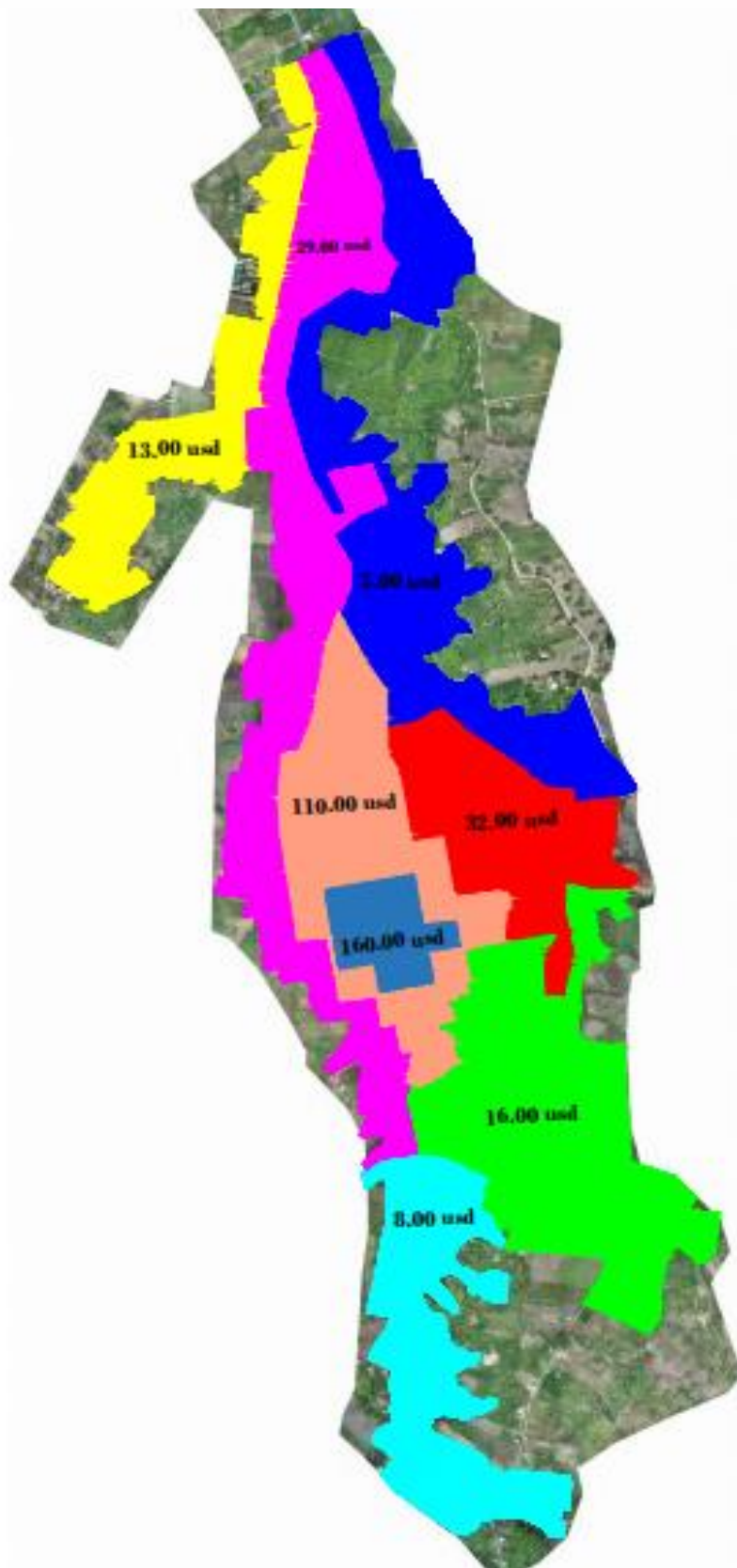
Ab. Erika Alexandra Santos Ochoa,
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 24 DE MAYO

ANEXOS

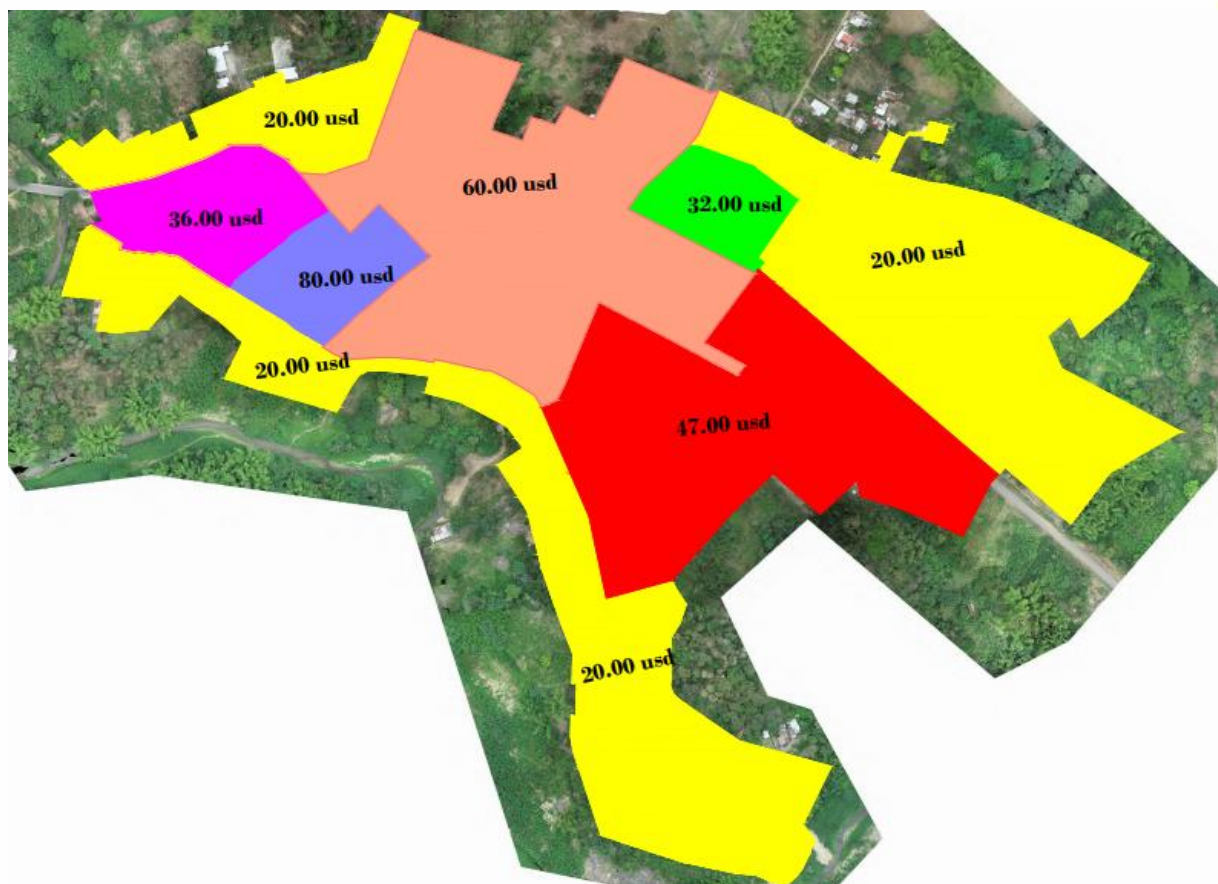
LANO DE VALOR ALTO PARA SUCRE



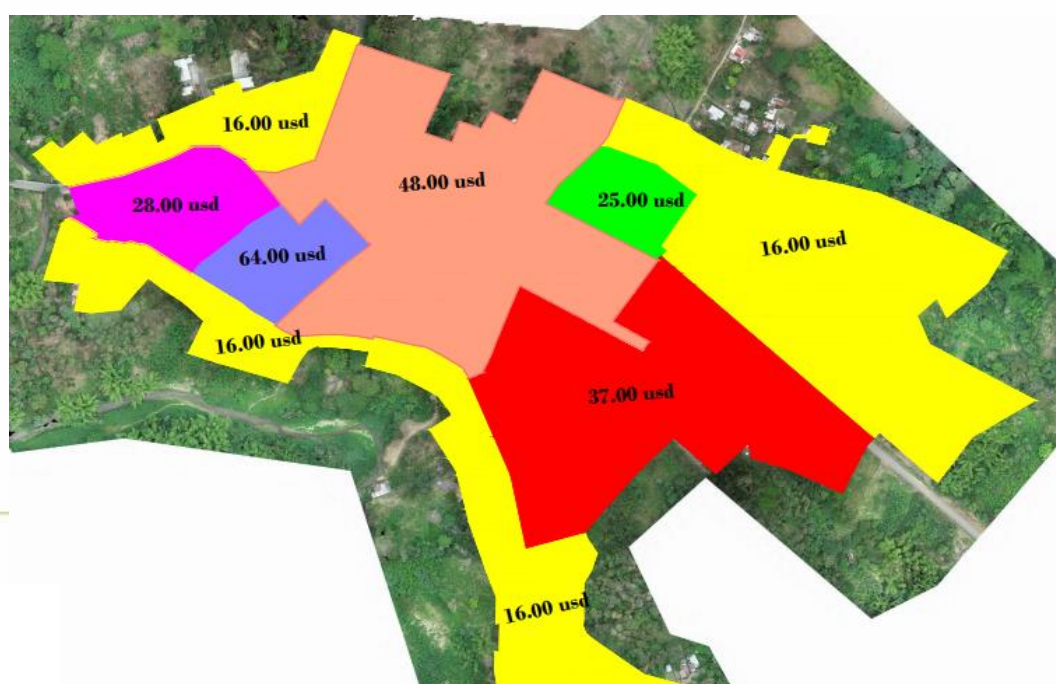
PLANO DE VALOR BAJO PARA SUCRE



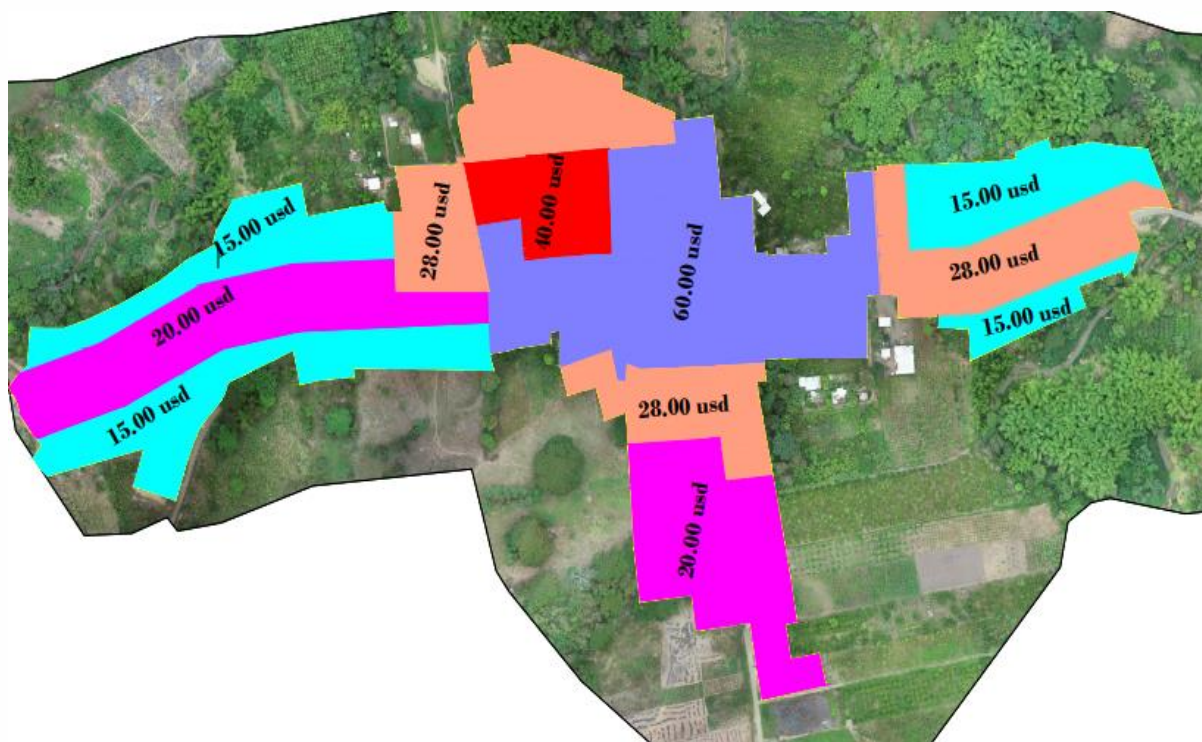
PLANO DE VALOR ALTO PARA NOBOA



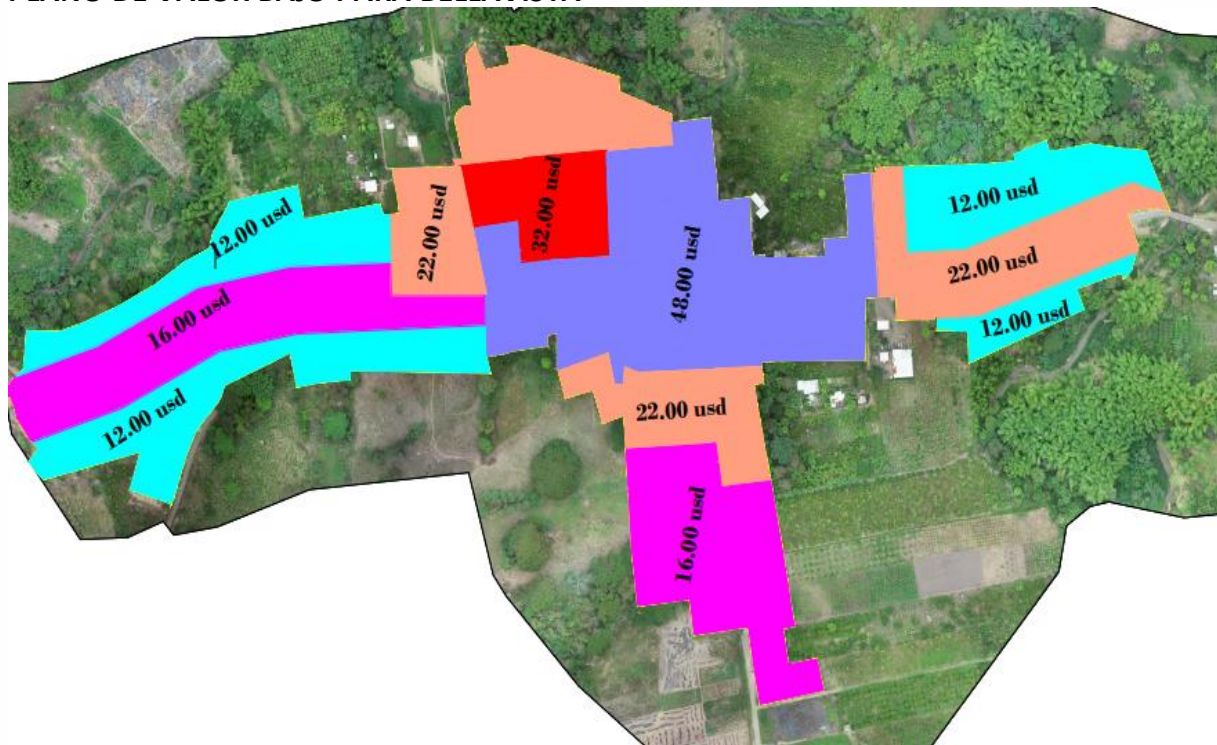
PLANO DE VALOR BAJO PARA NOBOA



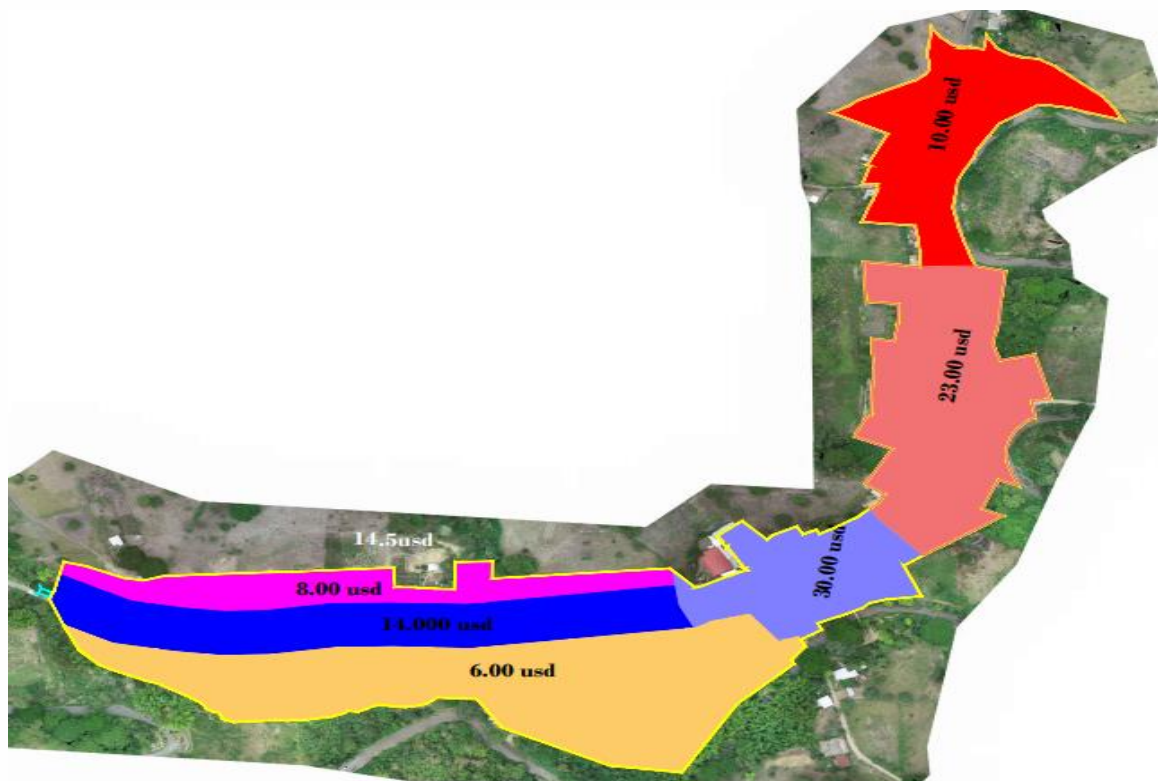
PLANO DE VALOR ALTO PARA BELLAVISTA



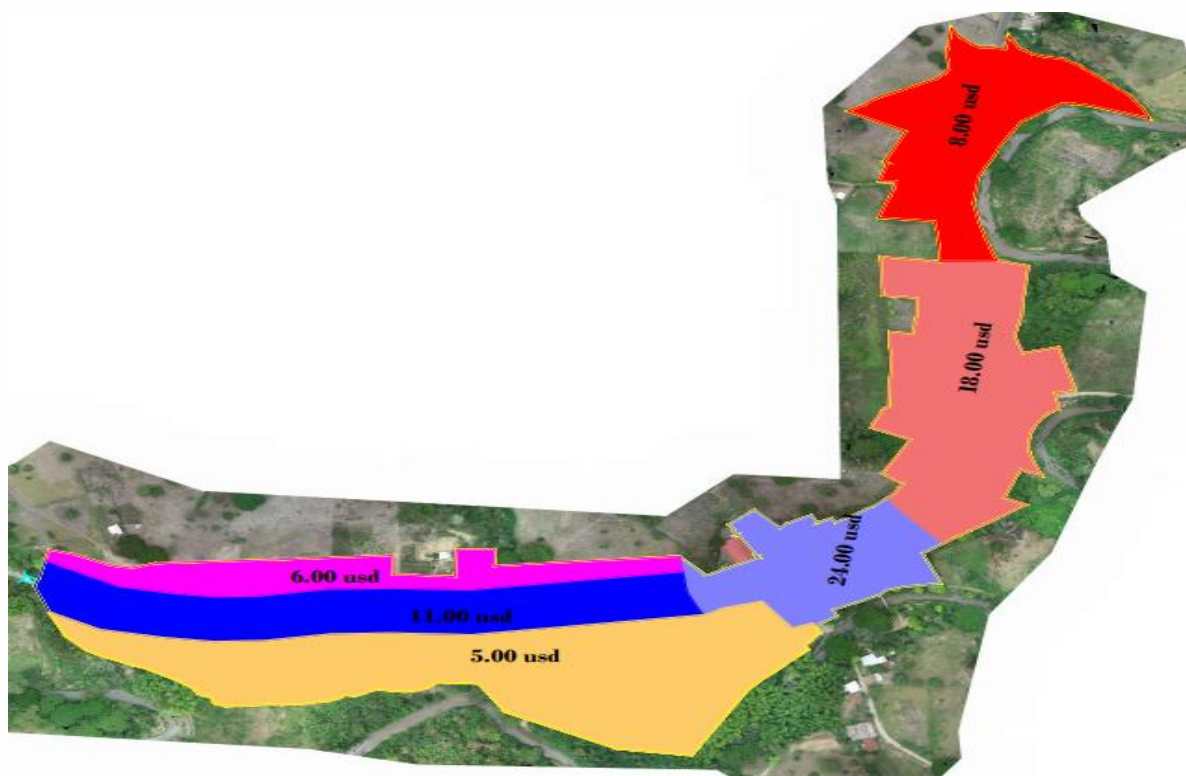
PLANO DE VALOR BAJO PARA BELLAVISTA



PLANO DE VALOR ALTO PARA SIXTO DURAN BALEN



PLANO DE VALOR BAJO PARA SIXTO DURAN BALEN



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN BALZAR****ORDENANZA SUSTITIVA No. 004-GADMCB-2025****“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR PARA EL
PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027 Y EL PROCESO DE REMEDIACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE”****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial. Orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local. En esencia, un PDOT es una propuesta para ordenar la gestión de un territorio, en armonía con los actores involucrados y de acuerdo a las vocaciones del territorio. Además, es un instrumento político, pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar el plan de trabajo de la autoridad electa.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es necesario entre otros aspectos estructurales dar respuesta a la realidad nacional, a través del fortalecimiento de la planificación y los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el objeto de garantizar los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades cantonales en su situación actual y de forma prospectiva hasta tanto se supere la grave crisis económica y de seguridad que actualmente vive el País.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el Concejo Municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes, por tal motivo

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado entre otros: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al Buen Vivir” (Numeral 5) y “Proteger el patrimonio natural y cultural del país” (Numeral 7);

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 84, vincula a los organismos que ejerzan potestad normativa a adecuar, formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución, tratados internacionales y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos de poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución;

Que, la Constitución de la República el Ecuador, en su artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, la Constitución de la República de Ecuador, en su artículo 240, determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de

sus competencias y jurisdicciones y que ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 señala que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, vigente desde el año 2008, en su Título V, Capítulo Cuarto, artículo 264, expresa como primera competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el *“planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural”*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPFP, en su artículo 41 (planes de desarrollo y de ordenamiento territorial) dispone que: *“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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en su artículo 48 dispone que *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigor a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente”*. De acuerdo con este mismo artículo se señala que: *“es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión”*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en su artículo 49 determina que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas - COPFP, en los artículos 28 y 29, regula la conformación y funciones del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del Cantón Balzar se encuentra conformado y en funciones, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza que regula su conformación, organización y funcionamiento, publicada en el registro oficial N° 058 del 14 de Agosto del 2013.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, en la Disposición Transitoria Vigésima Segunda, establece que, en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos

descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS, en su artículo 12 (Instrumentos de ordenamiento territorial) define que: *“Los instrumentos de planificación cantonal son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias;”*

Que, el Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo N° 445 del 05 de noviembre del 2024, dispuso en el artículo 4 la sustitución de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelos, por el siguiente texto: *“Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electos para el período 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestión de Suelo, hasta el 31 de marzo del 2025.”*

Que, el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS, en su artículo 11, expresa que: *“...el Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;*

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del Gobierno Municipal de Balzar, mediante Resolución No. CPPCB-001-2025 de fecha 20 de marzo del 2025, validó las cuatro fases del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR, así como el proceso de remediación de las observaciones realizadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo del GAD de Balzar, y emitiendo Resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo contenidas en dichos documentos.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, a través de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, ha cumplido con los procedimientos técnicos establecidos por la Secretaría Nacional de Planificación, para la elaboración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del período 2024-2027, dentro de los plazos establecidos en el Acuerdo Presidencial N° 445 del 05 de noviembre del 2024.

Que, el Concejo Cantonal de Balzar, mediante primer debate, en sesión ordinaria realizada el día 27 de Marzo de 2025 y en sesión extraordinaria realizada el 28 de Marzo respectivamente, validó y aprobó el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON BALZAR 2024 – 2027, conforme lo establecido por la Ley;

Que, una vez revisados los contenidos y la coherencia de la planificación plurianual inserta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal de Balzar, es necesaria su puesta en vigencia a través de la aprobación en segundo y definitivo debate. En uso de sus atribuciones y facultades constantes en la Constitución de la República y en el Art. 57 literal a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA:

“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027 Y EL PROCESO DE REMEDIACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE”

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto. - La presente Ordenanza se basa en las disposiciones territoriales definidas en las unidades de intervención del suelo cantonal, establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, como principal herramienta para la gestión territorial urbana, a efecto de establecer con carácter de obligatorio las regulaciones y la administración de la superficie de las áreas urbanas y rurales, dentro de los límites referenciales de los asentamientos humanos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza es aplicable en la jurisdicción del Cantón Balzar, en todos los ejercicios de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, planeamiento y actuaciones urbanísticas y rurales, que regularán el uso y ocupación del suelo de todas las actividades que se asienten en el territorio.

Artículo 3. Aprobación. - Se aprueba y pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), del Cantón Balzar (PDOT 2024-2027),

conjuntamente con las acciones de remediación sugeridas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial para el Plan de Uso y Gestión de Suelos vigente;

Artículo 4. Definición.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT se constituye en el instrumento técnico-jurídico de planificación del Gobierno Municipal de Balzar, y como tal, determinará los lineamientos aplicables según las competencias exclusivas de los GAD'S Municipales, referentes a la planificación para el desarrollo y las consecuentes normas para el uso y ocupación del suelo, consignado en los documentos vigentes como son la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelos LOOTUGS.

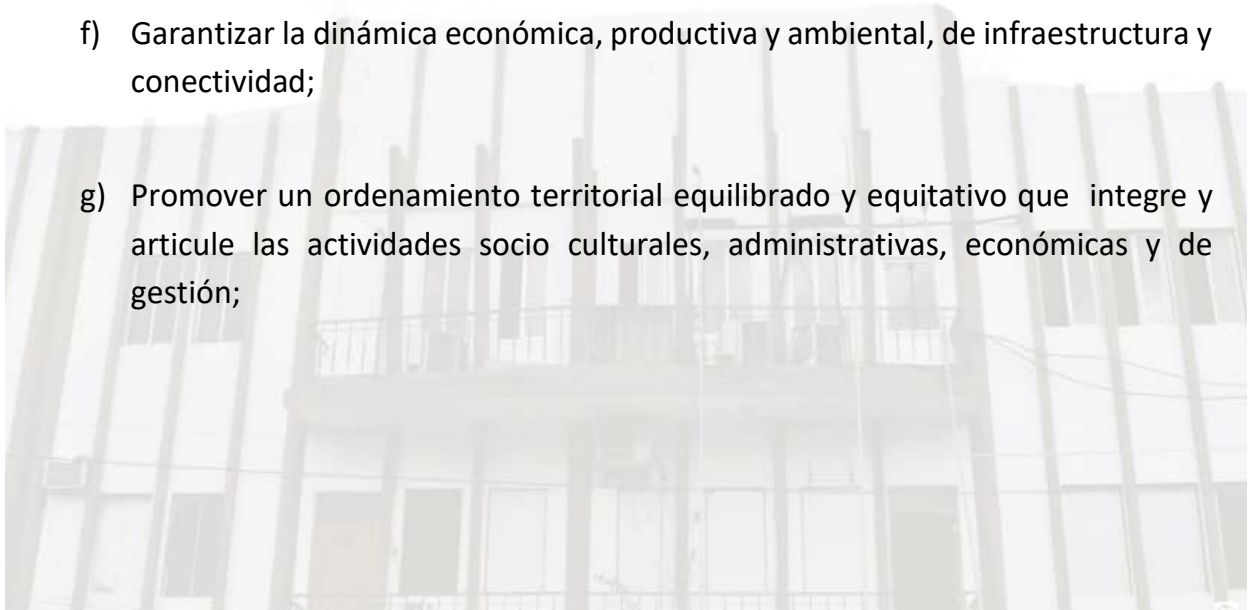
El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Artículo 5. Finalidad. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal responde a políticas y estrategias nacionales enmarcadas en el Plan Nacional de Desarrollo, propias de las características ambientales, sociales, culturales, económicas, movilidad, energía, conectividad, capacidad del suelo, urbano y asentamientos humanos rurales del Cantón Balzar, en base a estas condiciones este plan tiene como finalidad:

Planificar el desarrollo del Cantón Balzar, el uso y la gestión del suelo para coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, la soberanía alimentaria, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable y segura, el reconocimiento, la valoración de la vida y la cultura del cantón, la diversidad y el patrimonio natural y cultural; y, facilitar y fomentar la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de planificación del desarrollo, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

Artículo 6. Propósitos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balzar y su plan de uso y gestión de suelos. – Se establecen los siguientes:

- a) Mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socio económico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente; así como la utilización racional del territorio;
- b) Contribuir y garantizar el ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos;
- c) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género;
- d) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural;
- e) Mejorar y/o mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos del Cantón;
- f) Garantizar la dinámica económica, productiva y ambiental, de infraestructura y conectividad;
- g) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socio culturales, administrativas, económicas y de gestión;



- h) Definir el uso del suelo permitido en su territorio, en función de las fortalezas, y debilidades encontradas, garantizando la soberanía alimentaria;
- i) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización;
- j) Destacar y rescatar los valores culturales y los saberes ancestrales abundantes en la población que se asienta en el Cantón Balzar; y,
- k) Mantener y preservar el suelo de reserva protegido y que es parte del patrimonio tangible del Cantón, que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad de agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

Artículo 7. Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balzar, rige para el territorio Cantonal. El desarrollo físico y la gestión del suelo se determinarán por los lineamientos y disposiciones previstas en este Plan y en los demás instrumentos y Normativas locales que lo desarrollan y lo complementan.

Artículo 8. Contenido. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balzar se estructura en base a los siguientes contenidos:

- ✚ El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial propiamente dicho que de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), cuenta con: Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión;
- ✚ Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural, con sus respectivas categorías.
- ✚ Límites urbanos de la cabecera Cantonal;
- ✚ Límites referenciales de los principales asentamientos humanos rurales que cuentan con aprobación municipal;

- ✚ Áreas mínimas de los predios rurales según la característica del suelo;
- ✚ Referencias de normativas conexas.

Artículo 9. Duración. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tendrá una duración de cuatro años, actualizado obligatoriamente al inicio de cada gestión en el período administrativo del Alcalde/sa y cuando se requiera y esté debida y legalmente justificado; y, el Plan de Uso y Gestión de Suelos una duración de doce años.

Artículo 10. Revisión. - El Plan de Ordenamiento Territorial - PDOT, podrá ser revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente.

Artículo 11. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, realizará un monitoreo anual de las metas propuestas, evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran y realizará el informe de seguimiento y evaluación que será puesto en conocimiento del Consejo de Planificación del Cantón Balzar.

Artículo 12. Interpretación y aplicación. -El Concejo Municipal del Cantón Balzar, tendrá la potestad privativa para interpretar las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - PDOT, para lo cual contará con el sustento del documento original del Plan y el informe de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 13. Aprobación presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón.

Artículo 14. Gestión administrativa. - Se actualizará e implementará el Plan Estratégico Institucional, de cada Dirección, Unidad, Sección y Unidades Desconcentradas, con coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que garantice el cumplimiento del mismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIA

Primera.- Cualquier proyecto, fase de proyecto o solicitud que a la fecha de expedición de este instrumento se encuentre en trámite, se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza.

Segunda.- En el plazo de noventa días, desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, las unidades departamentales del Gobierno Municipal, generarán los informes técnicos necesarios para dar inicio al proceso de **regularización prioritaria** de los asentamientos humanos consolidados de hecho y señalados en el Plan de Uso y Gestión de Suelos, que se encuentren dentro de la jurisdicción territorial del Cantón Balzar, tomando en consideración que la regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Derogatoria. - Deróguese expresamente cualquier otro cuerpo normativo que se contraponga al presente Instrumento, de forma particular se deroga la Ordenanza O-M-GADM-004-2021 que aprueba la actualización del PDOT 2021-2023 emitida el 13 de septiembre del 2021.

Segunda. - Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal de Balzar, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta de la Municipalidad y en la página Web de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balzar, a los 28 días del mes de Marzo de dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
JULIO GALO MEZA
TOVAR

Sr. Julio Galo Meza Tovar

ALCALDE DEL CANTON BALZAR



Firmado electrónicamente por:
ITALO FERNANDO
CASTRO PERALTA

Ab. Ítalo Castro Peralta

SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027 Y EL PROCESO DE REMEDIACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE”**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, en sesiones ordinaria de fecha 27 de Marzo del 2025, en primera instancia y sesión extraordinaria con fecha 28 de Marzo del 2025, en segunda instancia respectivamente. Balzar 31 de Marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**ITALO FERNANDO
CASTRO PERALTA**

AB. ITALO CASTRO PERALTA

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL

EL SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR, PROVINCIA DEL GUAYAS. – Marzo 31 del 2025, De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde Sr. Julio Galo Meza Tovar para su sanción y promulgación respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**ITALO FERNANDO
CASTRO PERALTA**

AB. ITALO CASTRO PERALTA

SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTON BALZAR

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027 Y EL PROCESO DE REMEDIACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE”**. y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal www.balzar.gob.ec y en el Registro Oficial, Balzar, 31 de Marzo de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JULIO GALO MEZA
TOVAR**

SR. JULIO GALO MEZA TOVAR
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALZAR

Que el señor Alcalde/sa SR. JULIO GALO MEZA TOVAR, ALCALDE sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme al Art. 324 del COOTAD de la presente: **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE**

DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALZAR PARA EL PERÍODO DE GESTIÓN 2024 -2027 Y EL PROCESO DE REMEDIACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO VIGENTE”, ”, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balzar, en sesiones ordinaria de fecha 27 de Marzo del 2025, en primera instancia y sesión extraordinaria con fecha 28 de Marzo del 2025, en segunda instancia respectivamente. Balzar 31 de Marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:
ITALO FERNANDO
CASTRO PERALTA

AB. ITALO CASTRO PERALTA

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Concejo Municipal, sanciona la Ordenanza que aprueba y pone en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Loreto, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial mediante Auto Inicio de Procedimiento Sancionatorio No. SOT-022-IZ2-2022 de fecha 11 de noviembre del 2022, notificado el 11 de julio del 2022 al GAD Municipal del Cantón Loreto, dispuso iniciar el Procedimiento Administrativo Sancionatorio No. SOT-022-IZ2-2022, basada en el Informe Técnico de Resultados Nro. SOT-PAC-INZ2-ITR-OO7CT, en el cual se determina la presunta infracción conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en Art. 18.- Suelo Urbano.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, priorizan todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal además es competencia privativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Loreto la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Es necesario que, a través de una real Planificación fundamentada en los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la inclusión del Plan de Uso y Gestión del Suelo, entre uno de ellos, garanticen los derechos de las personas, por lo que se propone un Plan que responda a las realidades del cantón en su situación actual y de forma prospectiva.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LORETO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Art. 213 establece que *las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley. (...)*

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;*

Que, el Decreto Ejecutivo 445 menciona en su artículo 1 lo siguiente *“sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:*

“Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer a los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación, entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión de suelo al marco normativa vigente, en los casos que así lo amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de remediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión, en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control

3. Cuando se implemente un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico o cuando exista informe técnico jurídico de entes rectores nacionales respecto de definiciones de áreas naturales, patrimonio cultural, actividades económicas productivas y estratégicas, en función de sus competencias y en articulación con el GAD municipal del área de influencia directa, El GAD municipal o metropolitano podrá modificar el área a extensión de la subclasificación del suelo siguiendo los procedimientos técnicos y participativos establecidos en el marco legal vigente.

4. En caso de la existencia de una amenaza activa o latente, o por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre, se podrá cambiar la subclasificación del suelo definida en el PUGS como medida de prevención o mitigación para restringir la posibilidad de urbanizar zonas de riesgo identificadas. La motivación para esta causal deberá contar con un informe técnico jurídico que incluya la definición de afectaciones, impactos, susceptibilidad, bajo las disposiciones establecidas por la entidad rectora de la gestión integral del riesgo de desastres en congruencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Una vez ejecutado el cambio se deberá establecer tratamientos, usos de suelo y estándares urbanísticos para la zona de impacto por la emergencia/desastre o de la zona de influencia de la amenaza identificada.

5. Cuando una decisión del organismo encargado de resolver conflictos limítrofes modifique la división político-administrativa del territorio de un GAD municipal o metropolitano, y esta modificación afecte la clasificación o subclasificación del suelo, será posible realizar los ajustes pertinentes.

La actualización que realice el GAD municipal o metropolitano sobre su Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en este artículo y siempre que no afecte al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no implica necesariamente la modificación de este último, por lo que permanecerá vigente conforme a su última aprobación.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, verificará que las modificaciones que se realicen se efectúen estrictamente sobre la base de las consideraciones mencionadas en este artículo, caso contrario iniciará el procedimiento sancionador correspondiente”.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: *“Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;*

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *“Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...)”;*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: *“Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...)”;*

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *“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. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”, señalando en su literal c): “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;”, en su literal m): “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;” y en su literal o): “Regular y controlar*

las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: *“Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...)”;*

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;*

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;*

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: *“Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano”;*

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: *“La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;*

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: *“Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan*

de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”; y,

Que, el Artículo 8 del LOOTUGS, establece que: “(...) los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)”. Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria;

Que, el Artículo 9 del LOOTUGS, “(...) establece que: “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.”;

Que, el Artículo 10 del LOOTUGS, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: “(...) son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados 11 municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.”;

Que, en el Artículo 18 del LOOTUGS, establece que el “suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura

básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos”.

Que, en el Art. 96 de la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo establece que “*Son atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso -y Gestión del Suelo: 1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial. 2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural. (...) 4 6. Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda. 7. Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (...)”.*

Que, la Resolución Nro. 003-CTUGS-2019 Artículo 1, establece “*(...) el proceso para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD), como instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, para garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales”.*

Que, Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 Artículo 2, establece que “(...) el objeto de la presente Norma Técnica es determinar los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos – GADM”.

Que, la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 Artículo 4, establece que “(...) para efectos de aplicación de esta norma, se entiende:

15. Suelo urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, según lo establecido en artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

16. Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, de acuerdo con el artículo 18 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

17. Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, de acuerdo con el artículo 18 numeral 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

18. Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamientos territoriales municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos, de acuerdo con el artículo 18 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

Que, la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 Artículo 1, “(...) establece los lineamientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y, en ciertos casos, en suelo rural con autorización de la Autoridad Agraria Nacional”.

Que, el artículo 12 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 445 del 05 de noviembre de 2024, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial N° 677 del miércoles 6 de

noviembre de 2024 en el segundo inciso establece: “Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (...)”

En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 57 literal b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

EXPIDE

LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO

Art. 1.- Luego del título de la ordenanza aprobada el treinta de octubre del año 2024, sancionada el cinco de noviembre de 2024 mediante la cual se pone en vigencia la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loreto, incorpórese la siguiente frase:

“TÍTULO I DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”

Art. 2.- A continuación del artículo 2 de la ordenanza aprobada el treinta de octubre del año 2024, sancionada el cinco de noviembre de 2024 mediante la cual se pone en vigencia la Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loreto, incorpórese el Título II que tendrá el siguiente texto:

“TÍTULO II PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 3.- En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal c) del tratamiento “Suelo Urbano Consolidado”, Incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

“Tratamiento de Regeneración urbanística integral: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, disponibilidad de servicios y cobertura de los sistemas públicos de soporte, pero que por sus procesos de desarrollo no han alcanzado una adecuada consolidación y densificación, y/o que presenta precariedad y tugurización de la edificación. Su aplicación estará destinada para áreas o centralidades de cabeceras parroquiales y/o centros urbanos en los cuales la calidad de la vivienda y la edificación en general no cuenta con condiciones óptimas de ocupación y que puede presentar riesgos por la calidad de la edificación. En estas áreas se requiere de la implementación de normas que mejoren las condiciones de habitabilidad, incentivos que potencien el desarrollo e instrumentos de gestión que ayuden a financiar las mejoras urbanas requeridas.

Tratamiento de aprovechamiento extractivo urbano: Se aplica a áreas en las que se implantan infraestructuras de gestión o extracción petrolera públicas o privadas, o las cuales requiere de consideraciones y gestión específica, dentro de las competencias del municipio cantonal, para proteger a la población de potenciales riesgos y afectaciones causadas por las actividades aquí desarrolladas en suelo urbano”.

Art. 4.- En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal c) del tratamiento “Suelo Urbano No Consolidado”, incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

“Tratamiento de consolidación con priorización ambiental. - Se aplica a zonas que cuentan con bajos niveles de consolidación y con predios mayoritariamente pequeños, con disponibilidad de servicios limitada, y necesidad de mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte; generalmente colindantes con suelo rural. Se aplicará en estas zonas condiciones para una densificación moderada, preferentemente con residencia, con consideraciones de sustentabilidad ambiental, protección de los cuerpos hídricos y priorización para el mejoramiento de la provisión de servicios y la calidad del espacio público.

Tratamiento de aprovechamiento extractivo urbano. - Se aplica a áreas en las que se implantan infraestructuras de gestión o extracción petrolera públicas o privadas, o las cuales requiere de consideraciones y gestión específica, dentro de las competencias del municipio cantonal, para proteger a la población de potenciales riesgos y afectaciones causadas por las actividades aquí desarrolladas en suelo urbano”.

Art. 5.- En el artículo 49 de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del literal b) del tratamiento “Suelo Urbano de Protección”, incorpórese dos incisos con el siguiente texto:

“Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios. Adicionalmente se incorpora un tratamiento específico.

Tratamiento de aprovechamiento turístico con priorización ambiental. Se aplica en áreas que por sus condiciones ambientales y naturales presentan un potencial de desarrollo turístico y recreativo. Estas zonas estarán sujetas a la aplicación de normas e incentivos que permitan desarrollar proyectos turísticos, con condiciones de respeto a la naturaleza, implementación de infraestructura verde y prevención de afectaciones por desastres naturales”.

Art. 6.- Sustitúyase el artículo 52 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, por el siguiente texto:

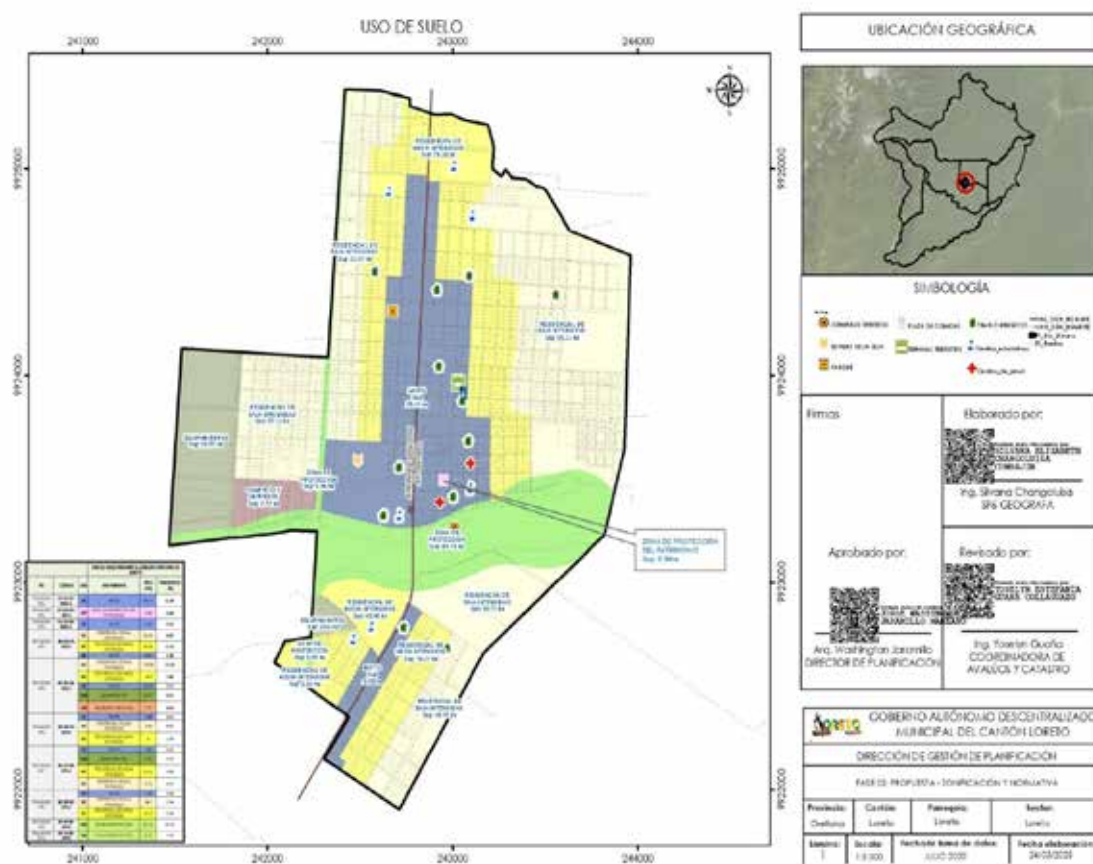
“Art. 52.- Clasificación de usos de suelo.- A continuación se detalla los usos principales asignados para cada polígono de intervención territorial:

Cuadro No. 1.- Clasificación del Uso de Suelo a Cabecera Cantonal de Loreto

			USO DE SUELO ASIGNADO A CABECERA CANTONAL DE LORETO		
PIT	CÓDIGO	USO	USO PRINCIPAL	ÁREA (Ha)	PORCENTAJE (%)
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-MUL-A	M	MIXTO	56.74	11.83
POLÍGONO N°2	CO-02-CO-ZPP-A	ZPP	ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	0.36	0.08
POLÍGONO N°3	CO-03-RN-MUL-A	M	MIXTO	0.46	0.10
POLÍGONO N°4	NC-04-CS-RES-A	R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	33.04	6.89
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	59.98	12.51
		M	MIXTO	6.51	1.36
POLÍGONO N°5	NC-05-MI-RES-A	R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	103.95	21.68
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	14.4	3.00
		M	MIXTO	15.85	3.31
		EQU	EQUIPAMIENTOS	28.87	6.02
		CIS	COMERCIO Y SERVICIOS	7.77	1.62
POLÍGONO N°6	NC-06-CS-RES-A	M	MIXTO	4.85	1.01
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	2.06	0.43
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	6	1.25
POLÍGONO N°7	NC-07-MI-RES-A	M	MIXTO	1.43	0.30
		EQU	EQUIPAMIENTOS	2.83	0.59
		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	14.64	3.05
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	0.11	0.02
POLÍGONO N°8	NC-08-DE-RES-A	M	MIXTO	3.28	0.68
		R1	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD	34.7	7.24

		R2	RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD	15.25	3.18
POLÍGONO N°9	PR-09-RE-ZPR-0	ZPR	ZONA DE PROTECCIÓN	61.16	12.75
POLÍGONO N°10	PR-10-RE-ZPR-0	ZPR	ZONA DE PROTECCIÓN	5.16	1.08

Mapa No. 1.- Clasificación del Uso de Suelo a Cabecera Cantonal de Loreto

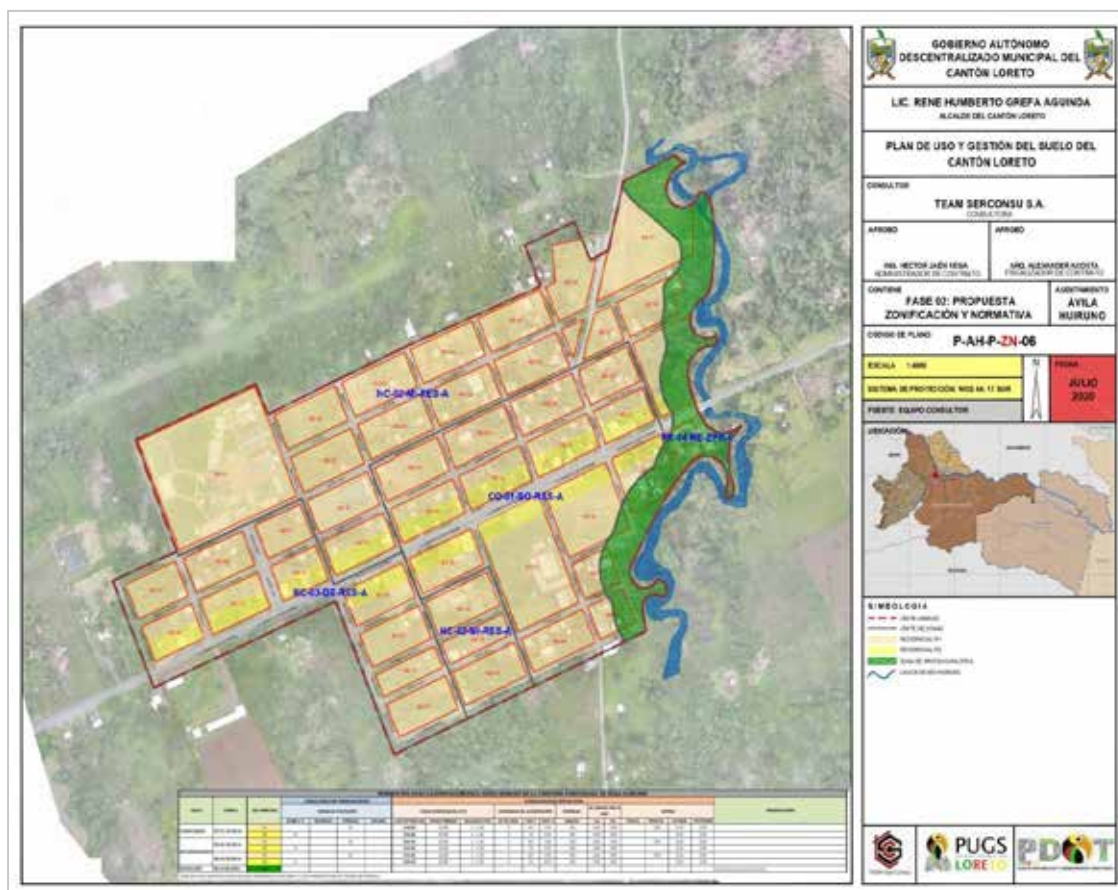


Cuadro No. 2.- Uso de Suelo Asignado, Ávila Huiruno, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL ÁVILA HUIRUNO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1

		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°3	NC-03-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 2.- Uso de suelo, Ávila Huiruno, 2020

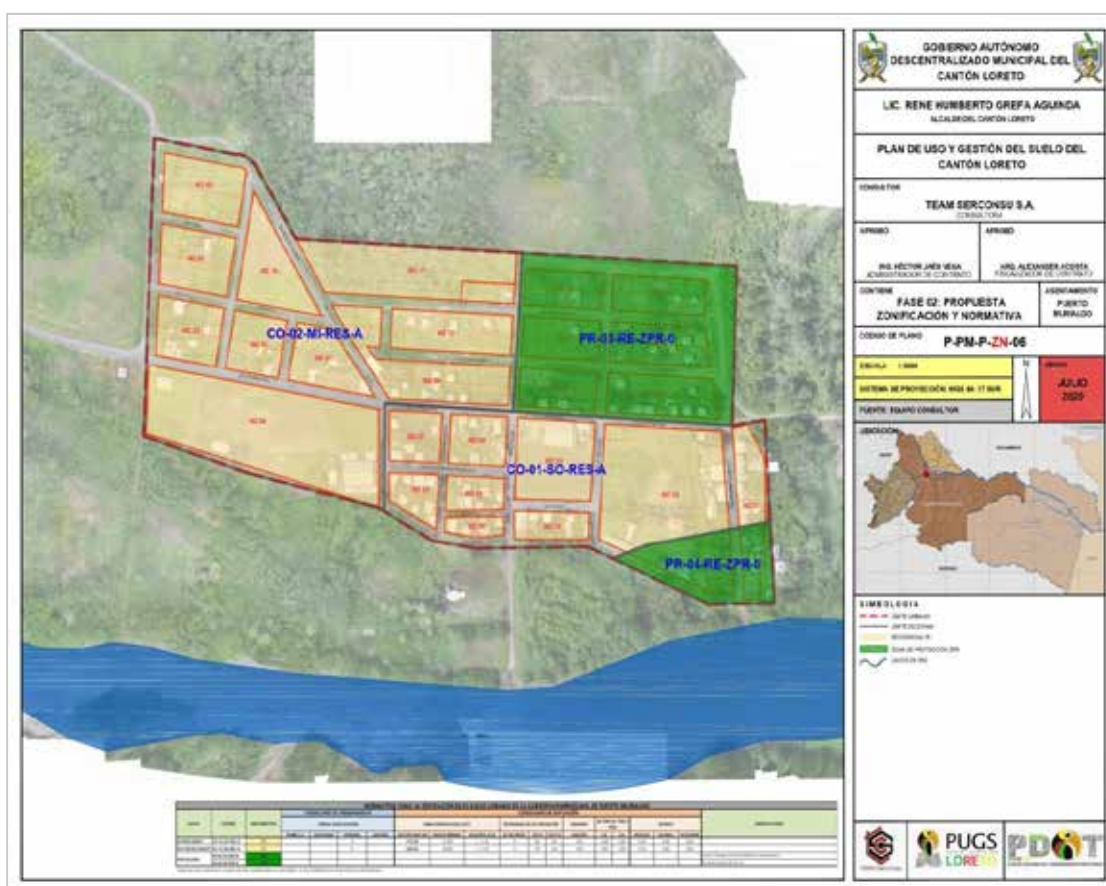


Cuadro No. 3.- Uso de Suelo Asignado, Puerto Murialdo, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL PUERTO MURIALDO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL

POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°3	PR-03-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 3.- Uso de suelo, Puerto Murialdo, 2020

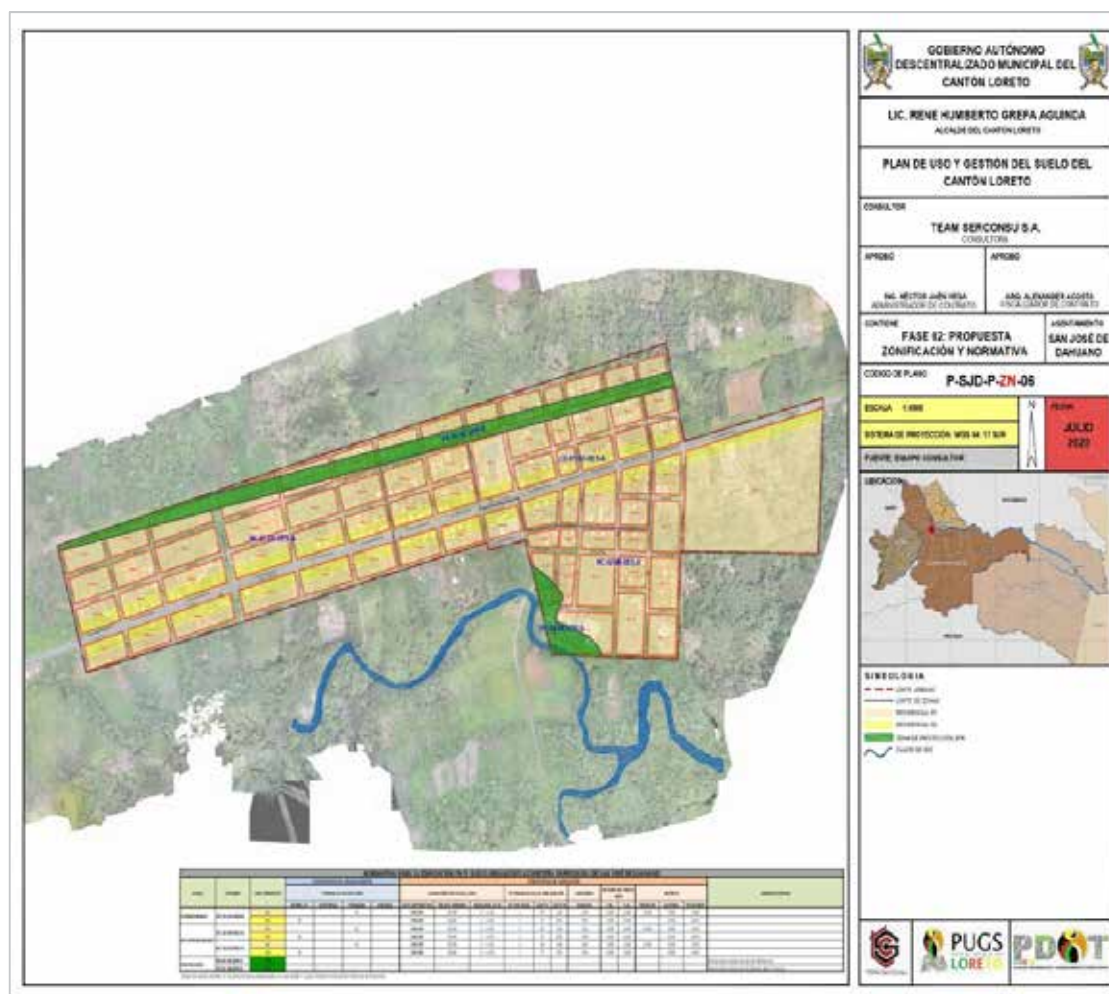


Cuadro No. 4.- Uso de Suelo Asignado, San José de Dahuano, 2020

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN JOSÉ DE DAHUANO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL

POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°3	NC-03-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°4	PR-04-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO N°5	PR-05-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

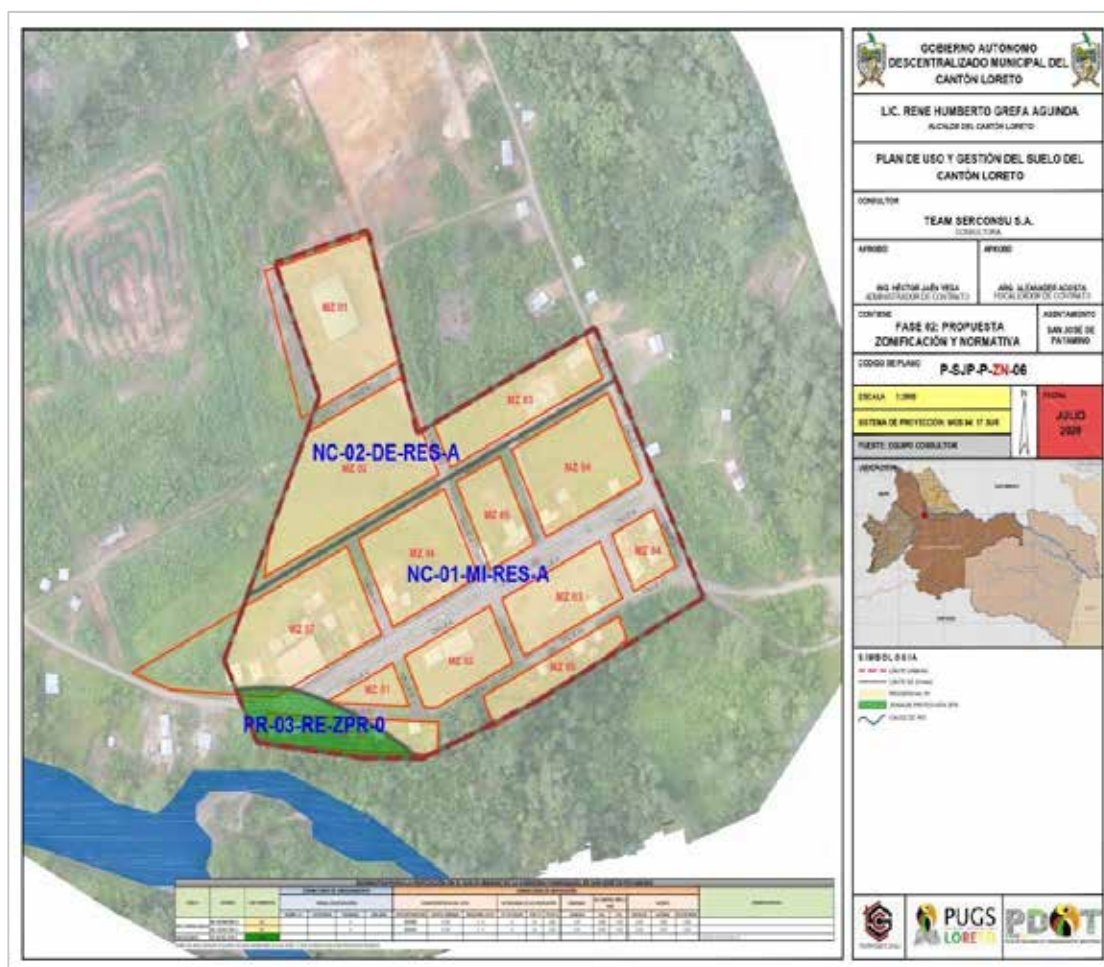
Mapa No. 4.- Uso de suelo, San José de Dahuano, 2020



Cuadro No. 5.- Uso de Suelo Asignado, San José de Payamino, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN JOSÉ DE PAYAMINO		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	NC-01-MI-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°2	NC-02-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
POLÍGONO N°3	PR-03-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 5.- Uso de suelo, San José de Payamino, 2020

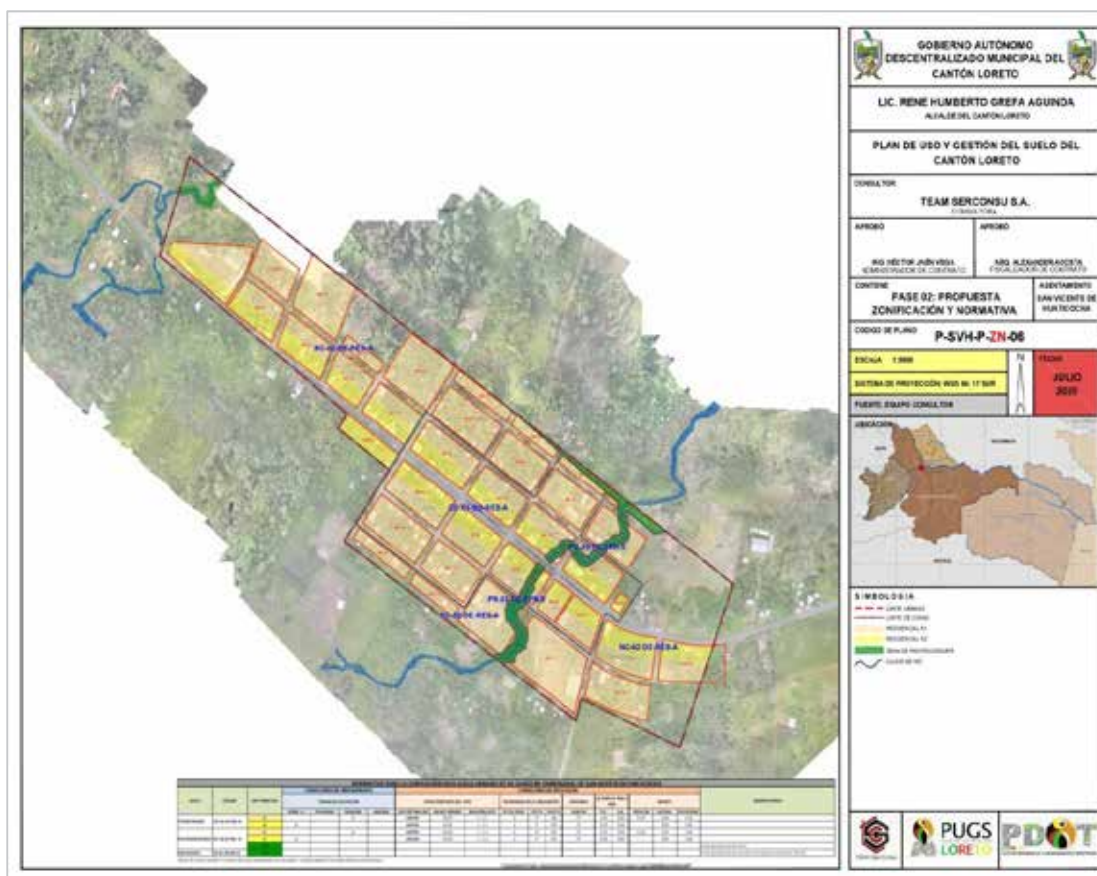


Cuadro No. 6.- Uso de Suelo Asignado, San Vicente de Huaticocha, 2020.

USO DE SUELO ASIGNADO A PARROQUIA RURAL SAN VICENTE DE HUATICOCHA		
PIT	CÓDIGO	USO PRINCIPAL
POLÍGONO N°1	CO-01-SO-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2
POLÍGONO N°2	NC-02-DE-RES-A	RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD R1
		RESIDENCIAL DE MEDIA INTENSIDAD R2

		ZONA DE PROTECCIÓN ZPR
POLÍGONO Nº3	PR-03-RE-ZPR-0	ZONA DE PROTECCIÓN ZPR

Mapa No. 61.- Uso de suelo, San Vicente de Huaticocha, 2020.



Art. 7.- En el artículo 54 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021 y en todos los otros artículos, sustitúyase la frase **“Suelo Múltiple”** por la palabra **“Suelo Mixto”**.

Art. 8.- En el artículo 57 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, elimínese todo el contenido existente después del cuadro No. 24.

Art. 9.- En el artículo 58 de **La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto**, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, reemplácese el cuadro No. 29, por el siguiente cuadro:

Cuadro No. 29.- Compatibilidad de Uso de Suelo Mixto

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Mixto	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ7, CZ8, CZ9.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Art. 10.- En el artículo 58 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, después del cuadro No. 33, incorpórese los siguientes cuadros:

Cuadro No. 33.1.- Clasificación del Uso de Suelo Comercial y Servicio

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIOS	- Residencial: R - Equipamientos: EEB, EES, EEZ; ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ; EBB, EBS; EDB, EDS; EGB, EGS; ETB, ETS; EIB	Equipamiento: EPS, CS5,	CB2, CS3, CS4, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9 Todos los que no se encuentren

				contemplados en las descripciones de uso anteriores.
--	--	--	--	--

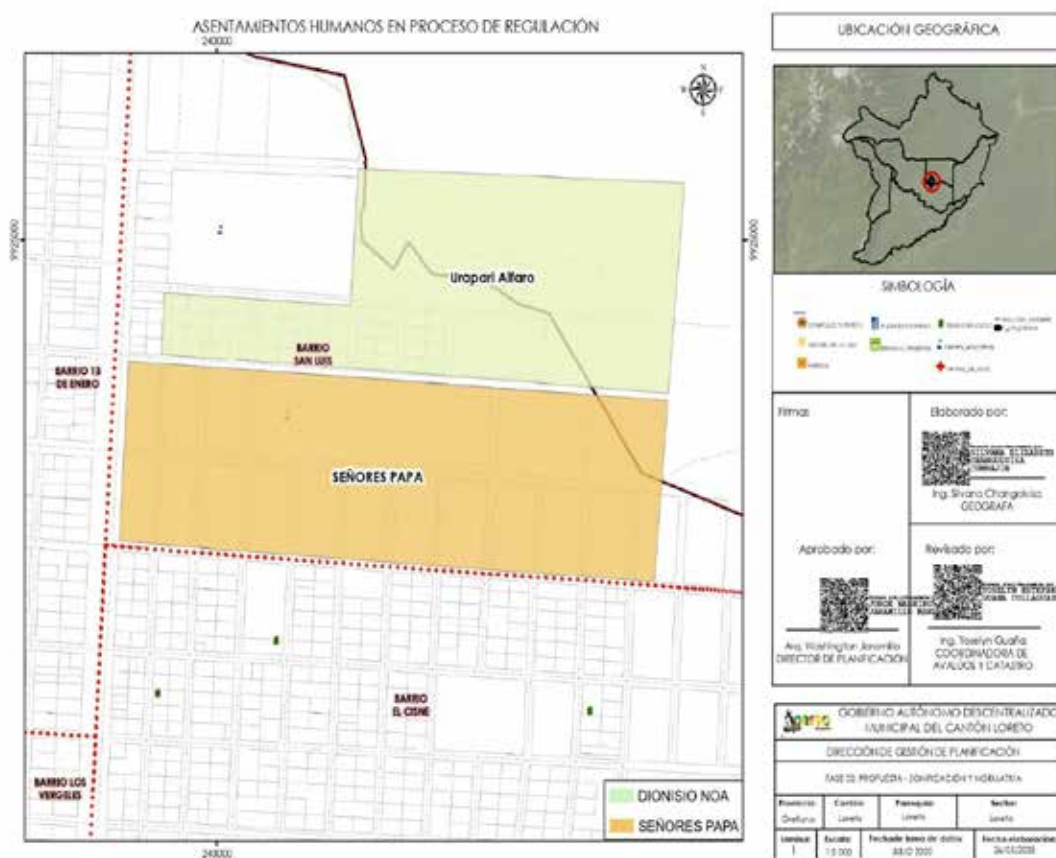
Cuadro No. 33.2.- Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
EQUIPAMIENTO	Recreación y Deporte	Equipamientos: EIB; ETB; EGB; EAS, ECS	Equipamiento: ETS	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Art. 11.- En el artículo 237 de La Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, incorpórese un segundo inciso que dirá:

“De conformidad con lo señalado en la Tabla 3 el capítulo 1 de Sistema de Asentamientos Humanos de la Ordenanza que Pone En Vigencia La Aprobación De La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Del Cantón Loreto aprobado el 05 de noviembre 2024, los asentamientos humanos de hecho son los determinados en el mencionado cuerpo normativo, de los cuales, se encuentran en proceso de regularización los asentamientos humanos con la siguiente denominación “Señores Papa” y “Alfaro Urapari, conforme se refleja en el siguiente mapa:

Mapa No. 72.- Asentamientos Humanos casco urbano Loreto



Art. 12.- Sustitúyase la primera Disposición Transitoria de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021, por lo siguiente texto:

“PRIMERA. - Las actividades industriales que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, tendrán un plazo de dos años contados desde la vigencia de la presente reforma a la ordenanza para reubicarse a la zona determinada para este giro de negocio; entre tanto, continuarán funcionando mediante la autorización provisional”.

Art. 13.- Sustitúyase la segunda Disposición Transitoria de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, por lo siguiente texto:

“SEGUNDA. Las actividades relacionadas para el Comercio Restringido, código CZ6 (Comercio Restringido - “Diversión de adultos”), se ubicarán fuera de los límites urbanos de las cabeceras

cantonal y parroquiales, siguiendo preferentemente la vía interoceánica E-45 con dirección hacia El Coca a partir del km. 90.

Sin perjuicio de la disposición anterior, los que a la aprobación del presente cuerpo normativo interno cuenten con la patente municipal, tendrán un plazo de dos años contados desde la vigencia de la presente reforma a la ordenanza para reubicarse a la zona determinada para este giro de negocio; entre tanto, continuarán funcionamiento mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad”.

Art. 14.- Después de la Disposición Transitoria Séptima de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, incorpórese una adicional con el siguiente texto:

“**OCTAVA.-** Todas las viviendas que se encuentren ubicadas dentro de la franja de protección de los ríos dentro de la jurisdicción del cantón Loreto, únicamente podrán realizar obras de mantenimiento, siempre y cuando exista un informe favorable por parte de la Dirección de Planificación, encontrándose restringidas las ampliaciones y nuevas construcciones que no estén expresamente autorizadas por la instancia técnica y legal competente del GADML, quienes para otorgar la autorización, observarán irrestrictamente las restricciones establecidas para esa zona”.

Art 15. – Añádase a continuación del segundo inciso del Art. 109 Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial no. 1487 del 18 de enero de 2021, lo siguiente:

“Se aplicarán los Estándares Mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación, expresando mediante la Resolución Nro. SGR-045-023, emitido por la Secretaría de Gestión de Riesgos el 17 de febrero del 2023”

Art 16. – Ratifícase el contenido total de la Ordenanza de Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Loreto, sancionada el 05 de enero de 2021 y publicada en la edición especial del registro oficial No. 1487 del 18 de enero de 2021 que no ha sido afectado con la presente reforma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo, su publicación en el dominio Web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loreto a los treinta y uno días del mes de marzo del año 2025.



Sr. Kleber Fabián Olalla Torres
ALCALDE DEL CANTON LORETO



Ab. Ángel Jiménez Gaona
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO**”, Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Loreto, en su primera instancia en sesión extraordinaria de Concejo, efectuada el día 29 de marzo del año 2025 y en segunda y definitiva instancia en sesión extraordinaria de Concejo, efectuada el 31 de marzo del año 2025.

Loreto, 31 de marzo del año 2025.



Abg. Ángel Jiménez Gaona
SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LORETO.-

De conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) remití la presente Ordenanza, al señor Alcalde para su sanción.

Loreto, 31 de marzo del año 2025.



Abg. Ángel Jiménez Gaona
SECRETARIO GENERAL.

ALCALDÍA DEL CANTÓN LORETO.- Loreto, treinta y uno de marzo del año 2025, a las 08h30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322, párrafo cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; **SANCIONO** la “**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN LORETO.**” para que entre en vigencia y dispongo su **PROMULGACIÓN** y **EJECUCION.- NOTIFIQUESE.**



Firmado electrónicamente por:
KLEBER FABIAN
OLALLA TORRES

Sr. Kleber Fabián Olalla Torres
ALCALDE DEL CANTÓN LORETO.

CERTIFICACIÓN: El señor Kleber Fabián Olalla Torres, Alcalde del cantón Loreto, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el treinta y uno de marzo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
LUCAS ANGEL JIMENEZ
GAONA

Ab. Ángel Jiménez Gaona
SECRETARIO GENERAL

RESOLUCION N° 020 GADPRAE-2024
LOS MIEMBROS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL
RURAL ATAHUALPA ESMERALDAS

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 255 de la Constitución de la Republica establece: El sector público comprende:
Numeral 2: Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el Art. 238 de la Constitución indica: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los consejos municipales, los consejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que, el Art. 239 de la Constitución de la Republica dispone: El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo,

Que, el Art. 241 de la Constitución de la Republica prescribe: La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 64, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre otras, la de elaborar el plan parroquial rural de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas; ejecutar las acciones del ámbito parroquial que se deriven de sus competencias, de manera coordinada con la planificación cantonal y provincial; y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el Art. 267 de la Constitución de la Republica en su numeral 1, en relación con el Art. 65 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), literal a) establecen, las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, entre ellas: Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 67, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe las atribuciones de la Junta Parroquial Rural, entre ellas, la de aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación, así como evaluar la ejecución;

Que, es atribución del Presidente de la Junta Parroquial Rural, entre otras, dirigir la elaboración del plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial, en concordancia con plan cantonal y provincial de desarrollo, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo parroquial de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la Ley;

Que, el Art. 295, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: Los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

Los planes de desarrollo deberán contener al menos los siguientes elementos: Diagnostico; definición de políticas generales y particulares; establecimiento de lineamientos estratégicos; y programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación, el control social y la rendición de cuentas.

Que, de conformidad con lo establecido en el art. 296 del COOTAD, el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, debiendo propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, la planificación del ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial, se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital;
Que, los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada uno de ellos por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observando el mismo procedimiento que para su aprobación;

Que, el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados están obligados, al tenor de lo establecido en el Art. 299 reformado del COOTAD, a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa;

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas regula lo siguiente: La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y

demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el Art. 13 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas de conformidad con las leyes y el reglamento de este código.

El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley.

Que, el Art. 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: El Consejo de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado;

Que, el Art. 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en relación con el Art. 300 del COOTAD, establecen que los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Atahualpa Esmeraldas, ha emprendido mediante contratación directa en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia Atahualpa.

Que el Consejo de Planificación Parroquial, ha emitido informe favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo local; y,

El uso de las atribuciones establecida en el literal a) del Art. 67 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

RESOLUCION DE APROBACION DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA RURAL ATAHUALPA ESMERALDAS 2023-2027

Art. 1.- De la aplicación. - Apruébese la actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial que constituye el documento de aplicación obligatoria y general en todo el territorio parroquial y su ejecución es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Atahualpa Esmeraldas, a través de las instancias institucionales administrativas.

Art. 2.- De la vigencia. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial entrará en vigencia a partir de su publicación; en la Gaceta Oficial Parroquial de haberla; y en la página Web Institucional; sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Art. 3.- Del Contenido de los Planes. - La actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Atahualpa Esmeraldas, contiene las directrices y lineamientos para el desarrollo parroquial, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

a.- Diagnostico. - Describe las inequidades y desequilibrios socios territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, finalmente, el modelo territorial actual.

b.- Propuesta. - Se ha tomado en cuenta la visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos.

c.- Modelo de Gestión. - Contiene los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y propuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que facilite la rendición de cuentas y el control social.

Dentro de cada uno de estos elementos se considera como parte de su análisis, los siguientes componentes: biofísico, socio cultural, económico productivo; asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad; y, político institucional y participación ciudadana.

Art. 4. - De la Actualización. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Parroquia Atahualpa Esmeraldas podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión; además, el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Atahualpa Esmeraldas informarán anualmente a la Secretaría Técnica de planificación del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Art. 5.- De los Documentos Técnicos. - El conjunto de mapas, planos, normativa y especificaciones técnicas que forman parte del documento que contiene la actualización del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de la parroquia Atahualpa Esmeraldas, constituyen los documentos técnicos base de la gestión administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Atahualpa Esmeraldas.

DISPOSICION FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial parroquial de haberla y la página Web Institucional, sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de At a los 6 días del mes de noviembre del año 2024.

Luis Anderson Corozo
Sr. Luis Anderson Corozo Nazareno
PRESIDENTE DEL GAD PARROQUIAL RURAL
DE ATAHUALPA ESMERALDAS



Leonila A. M.
Lcda. Leonila Añapa Martinez
VICEPRESIDENTA
GADPR ATAHUALPA

Joe Corozo
Sr. Joe Corozo Whatlei
VOCAL GADPR ATAHUALPA

Tambonero J.
Sra. María Tambonero Añapa
VOCAL GADPR ATAHUALPA

Samuel
Sr. Samuel Candelejo Tambonero
VOCAL GADPR ATAHUALPA

CERTIFICACION DE DISCUSION: Certifico que la normativa procedente, fue analizada, discutida y aprobada por la Junta Parroquial Atahualpa Esmeraldas, en su primero y segundo debate, en la sesión ordinaria de fecha 4 de noviembre del año 2024, y extraordinaria realizadas con fecha 6 de noviembre del año 2024.



Ing. Silvia Valencia Tarira
SECRETARIA-TESORERA DEL GAD
PARROQUIAL ATHUALPA ESMERALDAS

Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación. Atahualpa, 6 de noviembre de 2024.



Sr. Luis Anderson Corozo Nazareno
PRESIDENTE DEL GADPR ATAHUALPA ESMERALDAS.

Provee y firma el decreto que antecede Sr. PRESIDENTE DEL GADPR ATAGUALPA, a los 6 días del mes de noviembre de 2024. - CERTIFICO.



Ing. Silvia Valencia Tarira
SECRETARIA TESORERA DEL GADPR ATAHUALPA ESMERALDAS

**RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA RURAL
CALDERÓN**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL
"CALDERÓN"**

CONSIDERANDO

QUE, el primer numeral del Art. 267 de la Constitución de la Republica en relación a las competencias exclusivas de los gobiernos parroquiales rurales consta la de Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial.

QUE, el Artículo 295 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planifiquen estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

QUE, de acuerdo con el Art. 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo deberán contener al menos los siguientes elementos:

- a) Un diagnóstico que describa las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual.
- b) Una propuesta que contenga la Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas, y el modelo territorial que debe implementarse para viabilizar el logro de sus objetivos.
- c) Un modelo de gestión que precise por lo menos, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

QUE, de acuerdo con el Art. 46 del COPFP, para la formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución y la Ley.

QUE, el Art. 47 del COPFP, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada gobierno autónomo descentralizado por mayoría absoluta en primera convocatoria o por mayoría simple en segunda convocatoria.

QUE, el Art. 48 del COPFP, establece que es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado actualizar sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial al inicio de cada gestión.

El Gobierno Parroquial de Calderón, en uso de sus facultades y atribuciones expide la siguiente:

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA RURAL CALDERÓN

CAPITULO 1

DE LA CONFORMACIÓN DEL CONSEJO DE PLANIFICACION

Art. 1. El Consejo de Planificación está conformado por:

Sr. José Héctor Carabali Angulo, PRESIDENTE DEL GAD PARROQUIAL, Sra. Sindi Sulay Mercado, VOCAL DELEGADO POR EL GAD PARROQUIAL, Lic. Juan Mercado, DELEGADO POR LA CIUDADANIA, Sra. Olinda Cortez Carabalí, DELEGADA POR LA CIUDADANIA, Sra. Virginia Mercado, DELEGADO POR LA CIUDADANIA y Sr. Jorge Velasco Carabalí TECNICO AD-HONOREM.

CAPITULO 2

DE LA PARTICIPACION

Art. 2.- El Consejo de Planificación participó en todo el proceso de formulación del PDOT, emitiendo resoluciones favorables sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Art. 3.- La Asamblea Ciudadana parroquial, así como las comunidades que forman parte del territorio parroquial, participaron activamente de la fase de diagnóstico del Plan, así como en la socialización y validación del mismo.

CAPITULO 3

DE LA APROBACIÓN

Art. 4.- Visto el informe favorable emitido par el Consejo de Planificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de Calderón resuelve por unanimidad de sus miembros, **APROBAR EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CALDERÓN** para el periodo 2023 – 2027.

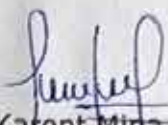
Dado y firmado en la cabecera parroquial de Calderón a los 18 días del mes de diciembre de 2024.



Ab. José Carabalí Angulo
PRESIDENTE



Firmado electrónicamente por:
**JOSE HECTOR
CARABALI ANGULO**



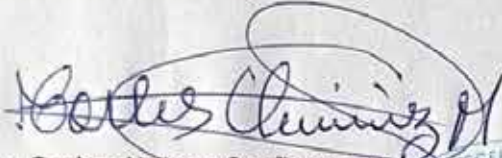
Ing. Ana Karent Mina Cortez
VICEPRESIDENTA



Sr. José Abraham Nazareno de la Cruz
VOCAL PRINCIPAL

SINDI MERCADO

Sra. Sindi Sulay Mercado Estupiñán
VOCAL PRINCIPAL



Sr. Carlos Nelcer Quiñonez Mercado
VOCAL SUPLENTE



Ing. René Iván Reyes
SECRETARIO



CERTIFICACIÓN

Certifico que la RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA RURAL CALDERÓN, fue debidamente discutida y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "Calderón" en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2024 de conformidad con lo establecido en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Ing. René Iván Reyes
SECRETARIO DEL GAD PARROQUIAL RURAL "CALDERÓN"



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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