



Administración del señor licenciado Walter Narváez Mancero, Alcalde de Chunchi

Año: 2021
Chunchi, miércoles 15 de diciembre del 2021

Nº 005
134 páginas

General Córdova 562 y Capitán Ricaurte
Teléfonos: 03 2936 244 / 245 / 370
www.municipiochunchi.gob.ec

ÍNDICE

- 1.- RESOLUCIÓN EN LA QUE SE EXPIDE EL MAPA DE ZONIFICACION DE AREAS SUSCEPTIBLES SECTORES ARMENIA Y KULLPA.....Pág. 1
- 2.- ORDENANZA QUE NORMA LA ADSCRIPCION DEL CUERPO DE BOMBEROS DE CHUNCHI, AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI Y ESTABLECE SU ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTOPág. 5
- 3.- ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON CHUNCHI.....Pág. 19
- 4.- ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI.....Pág. 77
- 5.- ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 EN EL CANTÓN CHUNCHI.....Pág. 86
- 6.- ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023”.....Pág. 110

AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI. CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente en su artículo 225 numeral 2 considera parte del sector público a las entidades del régimen autónomo descentralizado;

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

Que, el primer inciso del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de Autonomía Política, Administrativa y Financiera;

Que, El artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Cada cantón tendrá un Concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad

administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley”.

Que, el artículo 264 de nuestra Carta Magna, y; el artículo 55 del COOTAD, contemplan entre una de las competencias exclusivas de los GAD Municipales, en sus literales a) y b) las de planificar, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, normativa que guarda estrecha relación con el art. 57 literales a) y x) del COOTAD.

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a la facultad normativa, menciona que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que: “El Concejo municipal.- El Concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral.”;

Que, el Art. 57 literal a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a las Atribuciones del Concejo Municipal, señalan que: “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; y d) 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 323 del COOTAD, establece que: “La Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”;

Que, el artículo 37 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina lo siguiente: “Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”.

Que, se cuenta con el informe de asistencia técnica de la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgo de Emergencia del cantón Chunchi, informe No. SNGRE-IASR-08-2021-029, en el cual dentro de las recomendaciones entre otras, están evaluar las fugas de agua potable en la población y alcantarillado pluvial de Chunchi usando tinturas de agua como indicador por la infiltración o aparición aguas abajo, construcción de cunetas de hormigón a los dos lados de la vía y hacer las descargas en sitios estables que pueden ser: canales escalonados, drenajes o ríos, disipadores de energía y otros.

Que, se cuenta con el informe de asistencia técnica de la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos de Emergencia del cantón Chunchi, informe No. SNGRE-IASR-08-2021-020, en el cual dentro de las recomendaciones, entre otras, están realizar el levantamiento de cárcavas, ojos de agua determinando largo ancho y caudales respectivamente, revisar los canales de riego existentes e identificar sitios de desborde, calcular

la capacidad hidráulica de paso del canal, revestir el canal de riego existente.

Que, se cuenta con el respectivo informe de asistencia técnica de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos de Emergencia del Cantón Chunchi, informe No. SNGRE-IASR-08-2021-036.

Que, mediante informe signado con el número SNGRE-IASR-08-2021-033, de fecha 09 de Junio del 2021, suscrito por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgo y Emergencia, mediante el cual entre otras recomendaciones, se encuentran establecidas las siguientes: El Gad municipal de Chunchi deberá solicitar la intervención del Gobierno Provincial de Chimborazo para que en el ámbito de sus competencias consideradas en las leyes de la Republica apoye la gestión y desarrollo del territorio bajo su jurisdicción: considerar el manejo técnico de las aguas de regadío (impermeabilización de canales, definir tiempos de riego por aspersión e indicaciones sobre su aplicación de taludes).

Que, se cuenta con el informe signado con el numero SNGRE-IASR-03-2021-044, de fecha 04 de Agosto de 2021, suscrito por el Servicio de Gestión de Riesgos y Emergencias, mediante el cual dentro de sus recomendaciones establece: considerar el manejo técnico de las aguas de regadío (impermeabilización de canales, definir tiempos de riego por aspersión e indicaciones sobre su aplicación en taludes).

Que, mediante informe Técnico No 10-2021-UGA-R-A&P-INFORME SOBRE LA INSPECCIÓN REALIZADA AL SECTOR LA ARMENIA Y PROPUESTA PARA LA FIJACIÓN DE ACTIVIDADES DE ACUERDO A GRADO DE SUCEPTIBILIDAD IDENTIFICADO COMO ZONA DE RIESGO ANTE POSIBLES DESLIZAMIENTOS EL ARQ. JUAN PABLO EMITE REGULACIONES PARA EL USO DE SUELO EN ZONAS DE RIESGO MUY ALTO, RIESGO ALTO O MITIGABLE Y MEDIO

Que, el pleno del Concejo Cantonal de Chunchi, en sesión extraordinaria celebrada el día viernes 06 de agosto de 2021, en el cuarto punto del orden del día, sobre el análisis y resolución respecto al uso del suelo en la zona de la Armenia, en virtud de los informes geológicos y las recomendaciones del Servicio de Gestión de Riesgos y Emergencias, en su parte pertinente resuelve por unanimidad

declarar a los sectores de La Armenia y Kullpa, NO APTOS PARA LA VIVIENDA Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN Y PRODUCCIÓN.

Que, el pleno del Concejo Cantonal de Chunchi, en sesión ordinaria celebrada el día jueves 21 de octubre del 2021, en el quinto punto del orden del día, con la presencia de sus representantes, analizó la situación del sector La Armenia, en lo referente al deslizamiento suscitado el pasado 12 de febrero del 2021

Por los antecedentes expuestos y en ejercicio de las facultades que les confiere el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 7, 57 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente a la fecha, y demás atribuciones legales que se hallan investidos:

RESUELVE:

Art. 1.- DEROGAR, La Resolución del Concejo Cantonal GADMCH No 003-2021 de fecha viernes 06 de agosto del 2021, por cuanto se ha determinado la zonificación del área susceptible a deslizamientos, ante la activación de los movimientos en masa ubicados en los sectores de la Armenia y Kullpa, para determinar el uso y ocupación del suelo en cada una de las áreas de acuerdo al nivel de riesgo: muy alta, alta y media.

Art. 2.- Exigir a las instituciones correspondientes del estado según sus competencias, para el cumplimiento de las recomendaciones emitidas en los diferentes informes realizados por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencia, así como el cumplimiento de la hoja de ruta establecida por el COE provincial emitida el 19 de febrero del 2021

Art. 3.- Se determina las actividades que se pueden desarrollar en la Armenia y Kullpa de acuerdo al nivel de susceptibilidad:

Suelo de protección de uso restringido/ Riesgo Muy Alto (y la zona del deslizamiento): debido a la condición de riesgo muy alto considerando que se cuenta con los estudios geológicos entregados por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos se restringe todo tipo de actividad productiva y de construcción, únicamente se excluye de esta determinación los proyectos de corrección de taludes y/u obras necesarias para el control de la erosión en los suelos determinados como proyectos de forestación y reforestación con fines de

protección, a cargo de las instituciones que tengan las competencias.

Conforme al **anexo 1** mapa de zonificación de áreas susceptibles.

Riesgo Alto o Mitigable.- Debido a la condición de riesgo alto considerando que se cuenta con los estudios geológicos entregados por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos se restringen las siguientes actividades:

- ✚ Se restringe todo tipo de actividad relacionada a la construcción.
- ✚ Las actividades de repoblación forestal se realizarán con especies nativas de preferencia que mejoren la calidad paisajística del sector o árboles y arbustos de especies frutales que ayuden a la estabilización del suelo.
- ✚ Se prohíbe el movimiento mecanizado de suelos que retire o destruya la capa fértil de los mismos, sin que esta capa vuelva a ser restituida en iguales condiciones a las de origen. Para su autorización se deberá presentar un plan de restitución de la capa fértil con su respectiva reforestación, el cual será verificado en todas sus fases por la Dirección de Ambiente Municipal y los organismos competentes (MAG, Consejo Provincial, MAATE). Se excluye esta determinación para los proyectos de corrección de taludes y/u obras necesarias para el control de la erosión en los suelos determinados como de producción de especies frutales con follaje frondoso que contribuya a la estabilización del suelo siempre y cuando cuenten con los permisos otorgados por los organismos competentes.
- ✚ Se prohíbe prácticas que afecten al suelo como: quema de vegetación, extracción de capa fértil, compactación y explotación de suelo. Toda modificación de uso y aprovechamiento del suelo, debe ser fundamentado a través de un estudio agroecológico e interpretación de su capacidad de uso.

✚ Las áreas utilizadas incorrectamente o sobre utilizadas por su capacidad de uso y las determinaciones establecidas en esta resolución, deberán ser recuperadas mediante actividades de repoblación forestal con especies compatibles ecológica y paisajísticamente.

✚ La producción pecuaria será permitida solamente con especies menores (cabras, cuyes, conejos, aves, etc).

Conforme al **anexo 1** mapa de zonificación de áreas susceptibles.

Riesgo Medio.- Debido a la condición de riesgo medio considerando que se cuenta con los estudios geológicos entregados por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos se restringen las siguientes actividades:

Se considera esta zona a partir del área de susceptibilidad emitida por el SNGRE a una distancia de 60 metros con la finalidad de evitar el uso inadecuado de las aguas para el riego, así como también disminuir el riesgo en la zona de susceptibilidad.

Las actividades de repoblación forestal se realizarán con especies nativas de preferencia que mejoren la calidad paisajística del sector o árboles y arbustos de especies frutales que ayuden a la estabilización del suelo.

Se prohíbe prácticas que afecten al suelo como: quema de vegetación, extracción de capa fértil, compactación y explotación de suelo. Toda modificación de uso y aprovechamiento del suelo, debe ser fundamentado a través de un estudio agroecológico e interpretación de su capacidad de uso.

Conforme al **anexo 1** mapa de zonificación de áreas susceptibles.

Art. 4.- SE DISPONE, A los moradores de la Armenia y Kullpa que las actividades de repoblación forestal se realizarán con especies nativas de preferencia que mejoren la calidad paisajística del sector o árboles y arbustos de

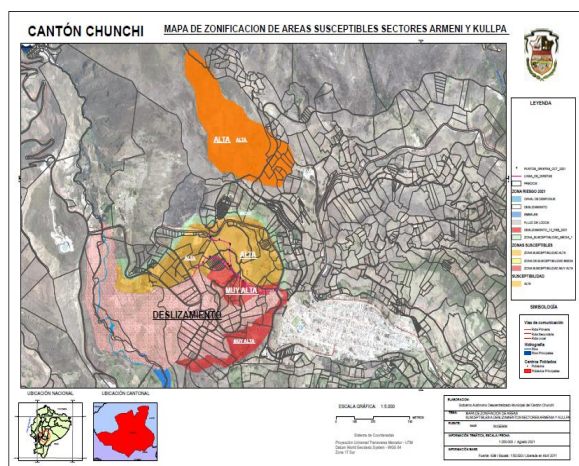
especies frutales que ayuden a la estabilización del suelo, de acuerdo a la zonificación establecida.

Art. 5.- NOTIFICAR, con el contenido de la presente Resolución al COE CANTONAL, Y COE PROVINCIAL, y más entidades gubernamentales, para los fines pertinentes y publicar en la página web del GAD Municipal de Chunchi y dar a conocer a la ciudadanía.

Art. 6.- SEGUIMIENTO, el seguimiento de las actividades que se desarrollen en torno a esta resolución, estará a cargo de los organismos gubernamentales competentes en coordinación con el GAD Municipal, quienes deberán emitir informes del cumplimiento e incumplimiento de los mismos para los efectos legales pertinentes.

Art. 7.- VIGENCIA: La presente Resolución, entrará en vigencia a partir de su aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización sin perjuicio de su publicación en la página WEB Institucional y la Gaceta Oficial Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal de Chunchi, a los 21 días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.- Certifico.-



Abg. Marco Sanmartín Sanmartín.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO**

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Cuerpo de Bomberos del cantón Chunchi, provincia de Chimborazo fue creado mediante Acuerdo Ministerial N° 1090, por la Lcda. Inés Arrata de Sorrosa Ministra de Bienestar Social el 17 de julio de 1980, por pedido de las Fuerzas Vivas y Autoridades del Cantón Chunchi y publicado en el registro Oficial N° 246 del 6 de agosto de 1980.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización entró en vigencia mediante Ley s/n del Suplemento del Registro Oficial No. 303 el 19 de octubre de 2010 y se reformó el 21 de enero de 2014 obligando a los gobiernos autónomos descentralizados correspondientes para que, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de la Ley Reformatoria, expedir, codificar y actualizar todas las ordenanzas establecidas en el COOTAD;

El Concejo Nacional de competencias mediante resolución No. 0010-CNC-2014 publicado en el Registro Oficial número 413, del 10 de enero del 2015, expidió la regulación para el ejercicio de las competencias para gestionar los servicios de prevención protección socorro y extinción de incendios a favor de los GADs metropolitanos y municipales;

Conforme la Reforma de Ordenanza que Norma la Adscripción del Cuerpo de Bomberos de Chunchi al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi y establece su estructura y funcionamiento, publicada en el Registro Oficial No. 847 Tercer Suplemento, del 23 de septiembre de 2016; emitida en fecha 07 de abril de 2017, mediante oficio No. 553-AGADMCH.

La Asamblea Nacional del Ecuador, mediante ley, publicada en el Suplemento del registro oficial No. 19 del 21 de junio del 2017, aprobó el Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadanía y Orden Público "COESOP", por considerar necesario la creación de un nuevo régimen profesional, para las entidades

complementarias de seguridad de la Función Ejecutiva y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, entre ellos, de los cuerpos de bomberos del país, con el fin de actualizar y homologar parámetros de ingresos, carrera, formación, ascensos de sus funcionarios, uniformidad de su régimen disciplinario, estabilidad y evaluación entre otros aspectos;

Estas Disposiciones estarán de acuerdo al Capítulo VII Políticas de Ubicación de la Resolución No-SNGRE-006-2020, publicada en el Registro Oficial No- 215 de fecha 2 de junio del 2020)

El Derecho como ciencia social está en constante evolución igual que la sociedad, lo que produce reformas parciales o totales a leyes ecuatorianas u ordenanzas cuando se trata de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

La codificación según el diccionario jurídico elemental de Guillermo Cabanellas de Torres comprende: “la reunión de las leyes de un Estado, relativas a una rama jurídica determinada, en un cuerpo orgánico, sistemático y con unidad científica. Es un sistema legislativo mediante el cual el derecho positivo de un pueblo se organiza y se distribuye en forma regular”

CONSIDERANDO:

Que, los artículos 1, de la Constitución de la República del Ecuador establecen que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social, democrática, soberana, independiente, unitaria, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza de manera descentralizada;

Que, numeral 6 del Artículo 3 Ibidem, establece que es deber primordial del Estado, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el Artículo 238 Ibidem, emana que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, el numeral 13 del Artículo 264 Ibidem, emana como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales. Gestionar los servicios de prevención, protección socorro y extinción de incendios.

Que, el Artículo 240 Ibidem, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 273 Ibidem, señala que las competencias que asuman los gobiernos autónomos descentralizados serán transferidas con los correspondientes recursos. No habrá transferencia de competencias sin la transferencia de recursos suficientes, salvo expresa aceptación de la entidad que asuma las competencias.

Que, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, El literal a) del Artículo 54 Ibidem, dispone que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal, 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.

Que, el literal m) del Artículo 55 Ibidem, señala que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, se observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Que, el literal a) del Artículo 57 Ibidem, dispone que al concejo municipal le corresponde: 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.

Que, por su parte el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que la gestión de riesgos incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio; y, que los cuerpos de bomberos serán considerados como entidades adscritas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, quienes funcionarán con autonomía administrativa y financiera, presupuestaria y operativa, observando la ley especial y normativas vigentes a las que estarán sujetos;

Que, el artículo 274 del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público establece la naturaleza de los cuerpos de bomberos y dispone: “Los Cuerpos de Bomberos son entidades de derecho público adscritas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que prestan el servicio de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, así como de apoyo en otros eventos adversos de origen natural o antrópico. Así mismo efectúan acciones de salvamento con el propósito de precautelar la seguridad de la ciudadanía en su respectiva circunscripción territorial. Contarán con patrimonio y fondos propios, personalidad jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y operativa. Los recursos que les sean asignados por Ley se transferirán directamente a las cuentas de los Cuerpos de Bomberos.”

Que, el Artículo 275 Ibidem: “Rectoría Nacional y Gestión Local.- El servicio de prevención, protección, socorro y extinción de incendios es parte del Sistema Nacional Descentralizado de

Gestión de Riesgos, cuya rectoría es ejercida por la autoridad nacional competente en materia de gestión de riesgos. La gestión del servicio contra incendios en cada territorio cantonal corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en articulación con las políticas, normas y disposiciones que emita el ente rector nacional, la ley que regula la organización territorial, autonomía y descentralización y lo establecido por el Concejo Nacional de Competencias.

Que, el artículo 278 del Código Orgánico de Entidades de seguridad Ciudadana y Orden Público, manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, podrán considerar la intervención de personas voluntarias en las actividades que cumplen los cuerpos de bomberos para la atención de emergencias causadas por la naturaleza o el ser humano”.

Que, el artículo 285 del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, manifiesta: “Los Cuerpos de Bomberos elaborarán su modelo de gestión de acuerdo a la categorización de la autoridad responsable de la planificación nacional y la autoridad rectora en gestión de riesgos”.

Que, la Ley de Defensa contra Incendios en su artículo 6 establece a los Cuerpos de Bomberos como entidades de derecho público: “Los cuerpos de bomberos son entidades de Derecho Público adscritas al Ministerio de Bienestar Social. El Primer Jefe de cada cuerpo de bomberos será el representante legal y el ejecutivo de la Institución, la misma que contará, además, con el personal administrativo necesario;”

Que, el artículo 32, 33, 35, 36, 37, y 39 de la Ley de Defensa Contra Incendios dispone cuáles son las fuentes de ingreso con los que cuentan los Cuerpos de Bomberos, ya sea en la Contribuciones de usuarios del servicio eléctrico, “Unificación de la contribución predial en el cero punto quince por mil, sistema de recaudación de valores, y asignación presupuestaria y donaciones de los concejos provinciales y municipales, a su favor para brindar los servicios;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 y el artículo 57 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconocen facultad legislativa municipal que se expresa mediante la expedición de normas generales, en el ámbito de las competencias y dentro de la respectiva jurisdicción;

Que, el Concejo Nacional de Competencias mediante resolución No. 0010-CNC-2014 publicada en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015, regula el ejercicio de la competencia para gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales;

Que, el artículo 267 del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, establece que las entidades complementarias de seguridad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son: "(...) los Cuerpos de Control Municipal o Metropolitano, los Cuerpos de Agentes Civiles de Tránsito y los Cuerpos de Bomberos..."

Que, el artículo 425 inciso final de la Constitución de la República prescribe que, la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, ha procedido a dictar la Ordenanza de Adscripción del Cuerpo de Bomberos de Chunchi al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi en sesiones ordinarias de fecha 7 y 13 de enero del año 2016 y publicada en el Registro Oficial N° 847 de fecha 23 de septiembre del año 2016, y posteriormente procede a reformar el mencionado cuerpo legal en sesiones extraordinaria celebrada el 29 de marzo y ordinaria realizada el 31 de marzo del año 2017, sancionada por el Alcalde en fecha 07 de abril del año 2017.

En ejercicio de las atribuciones legales otorgada por los artículos 57 literal g); 218; y, 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, El Concejo Municipal del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi, en uso de sus facultades Constitucionales y legales, expide la:

**ORDENANZA QUE NORMA LA
ADSCRIPCIÓN DEL CUERPO DE
BOMBEROS DE CHUNCHI, AL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI Y
ESTABLECE SU ESTRUCTURA Y
FUNCIONAMIENTO.**

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES

CAPITULO I

**CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN,
NATURALEZA, OBJETIVOS, ÁMBITO DE
ACCIÓN Y PATRIMONIO**

Art. 1.- Constitución.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi es una Institución de Derecho Público, adscrita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, con patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y operativa, la misma que regulará sus procedimientos en base lo establecido en la Constitución de la República, El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD) Ley de Defensa Contra Incendios y sus Reglamentos, *El Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público y su Reglamento*, la presente ordenanza, las demás ordenanzas del cantón Chunchi en lo que fuera aplicable, y las resoluciones emitidas por el *Comité de Administración y Planificación*, así como lo dispuesto en la Resolución No. 0010- CNC -2014 Publicada en el Registro Oficial N° 413 del sábado 10 de enero del 2015, al igual que lo establece la Constitución de la República en el Art. 264 numeral 13, y lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los Art. 55 literal m y Art. 140 inciso tercero.

Art. 2.- Denominación. - El nombre o razón social que se utilizará en todos los actos administrativos, judiciales y extrajudiciales, será el de "**Cuerpo de**

Bomberos de Chunchi ", y sus siglas serán "C.B.CH"

Art. 3.- Naturaleza.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi operará como una Institución para la prestación de servicios de prevención, protección, socorro, extinción de incendios, presta primeros auxilios, ejecuta campañas de prevención de incendios, reducción de riesgos, situaciones inseguras, apoya y ejecuta rescates, apoya y ejecuta acciones en situaciones de emergencias y desastres en el cantón Chunchi, por lo tanto se beneficiaría de los recursos provenientes de la Ley de Defensa Contra Incendios, leyes especiales, ordenanzas, convenios y tasas por servicios prestados por la institución y las correspondientes contribuciones que le sean entregadas para el cumplimiento de su misión institucional. Su plazo de duración por su naturaleza será indefinido.

Art. 4.- Objetivos.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi, es una Institución eminentemente técnica, destinada específicamente a la prevención, mitigación y extinción de incendios, a defender a las personas y a las propiedades contra el fuego, realizar rescates y salvamentos, atención de primeros auxilios, brindar socorro en percances, accidentes o catástrofes ya de origen natural o antrópicos, así como en capacitación a la ciudadanía para prevenir y mitigar los flagelos, rigiéndose en lo aplicable en la disposición de la Ley de Defensa Contra Incendios y sus Reglamentos así como a la presente Ordenanza.

El Cuerpo de Bomberos de Chunchi, podrá establecer convenios nacionales e internacionales en las materias de conocimiento, gestión de recursos, todo ello en aras a desarrollar y perfeccionar su labor en beneficio de la ciudadanía.

Art. 5.- Ámbito de acción. - Su jurisdicción se extenderá al territorio del cantón Chunchi mismo que está constituido por la zona urbana y sus comunidades rurales; sin embargo, de acuerdo a las circunstancias, podrá colaborar con otros Cuerpos de Bomberos a nivel provincial, nacional o internacional.

Art. 6.- FUNCIONES.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi, dentro del territorio cantonal tiene las siguientes funciones:

1. Ejecutar los servicios de prevención, protección y extinción de incendios, así como socorrer en desastres naturales y emergencias, además de realizar acciones de salvamento;
2. Actuar según los protocolos establecidos para el efecto, de manera coordinada con los diferentes órganos del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgos;
3. Estructurar y ejecutar campañas de prevención y control de desastres naturales o emergencias, orientadas a la reducción de riesgos, en coordinación con el ente rector nacional;
4. Diseñar y ejecutar planes y programas de capacitación para prevenir y mitigar los efectos de desastres naturales y emergencias, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales y con el ente Rector Nacional de Gestión de Riesgos;
5. Incentivar la participación, involucrar a la comunidad y realizar campañas para la prevención y reacción adecuada ante riesgos naturales y antrópicos; y,
6. Cumplir y hacer cumplir las leyes y demás normativas vigentes, en el ámbito de sus competencias.

Profesionalización.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi es un organismo eminentemente técnico, jerárquico y disciplinariamente organizado, por lo que su profesionalización estará dada por un proceso de selección, formación y capacitación permanente en cumplimiento de los requisitos establecidos en el *Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público y su reglamento*” el Reglamento Orgánico Operativo y de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del País, y demás normas relacionadas con la materia.

Art. 7.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi por intermedio de su Primer Jefe, coordinará sus acciones con el resto de jefaturas cantonales, provinciales y regionales de ser el caso para realizar convenios de capacitación y equipamiento en lo que fuere pertinente.

Art. 8.- Para efectos de su organización, jerarquía y distribución de equipos, establecerá su propio

régimen de zonificación y funcionamiento en el cantón Chunchi.

Art. 9.- Patrimonio.- Constituye patrimonio del Cuerpo de Bomberos de Chunchi todos los bienes muebles e inmuebles sobre los cuales tiene dominio legal, como los que adquiriera a futuro a cualquier título para satisfacer las necesidades en el servicio de la comunidad. Pertenece también a su patrimonio los recursos, valores, asignaciones, transferencias y donaciones provenientes de organismos públicos y privados. Todos sus bienes están dirigidos a los servicios que prestan, no pudiendo distraerse en propósito distinto.

La entrega de recursos que por Ley correspondan al Cuerpo de Bomberos de Chunchi, se hará de manera directa, oportuna y automática.

El presupuesto del Cuerpo de Bomberos de Chunchi se presentará como anexo en el presupuesto general del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cantón Chunchi; *será aprobado por el Comité de Administración y Planificación y pasará a conocimiento del Concejo Municipal conforme lo señala el artículo 267 del COOTAD.*

El periodo de vigencia, así como el proceso de formulación y aprobación del presupuesto del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, se regirán por las normas y fechas establecidas en el COOTAD, Sección Cuarta.

CAPITULO II

EJERCICIO DE LA COMPETENCIA

Art 10. EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, en el marco de la competencia para la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, asume el ejercicio de las facultades de rectoría local, planificación local, control local y gestión local en forma inmediata y directa

El Gobierno Municipal de Chunchi, regula sus procedimientos en base a lo establecido en la Constitución de la República y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en lo que fuere aplicable, sin menoscabar la autonomía establecida en la resolución del Concejo Nacional de competencias No. 010-CNC-2014, publicado en el Registro Oficial Nro.413 del 10 de enero del 2015.

En caso de contradicción en la jerarquía normativa, se considerará, en lo que corresponda, el principio de competencias, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Art. 11. PLANIFICACIÓN LOCAL. - En el marco de la competencia para la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi, a través de la Unidad de Gestión de Riesgos Municipal o quien hiciera sus veces y el Cuerpo de Bomberos de Chunchi, dentro del territorio las siguientes actividades de planificación:

1. Incorporar sus instrumentos de planificación local la competencia de prevención, protección, socorro y extinción de incendios.
2. Diseñar planes de prevención como protección, socorro y extinción de incendios;
3. Implementar los manuales y protocolos emitidos por el organismo rector que contengan: planes de contingencia para la prevención y control de incendios, la atención de emergencias, búsqueda, rescate y control de incidentes;
4. Formular un plan de reducción permanente de eventos adversos de tipo bomberil que afectan a la comunidad;
5. Implementar el Plan de Desarrollo Cantonal, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan Cantonal de Gestión de Riesgos, Plan Operativo Anual y otros instrumentos de planificación local, respecto a la competencia de prevención, socorro y extinción de incendios; y,
6. Las demás establecidas en la ley y la normativa vigente.

Art. 12. REGULACIÓN LOCAL. - En el marco de la competencia para la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, a través del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, en el ámbito de sus competencias y de su respectiva circunscripción territorial, las siguientes actividades de regulación:

1. Elaborar protocolos para la preparación, alerta y respuesta de incidentes y emergencias de tipo bomberil dentro de su circunscripción territorial;
2. Definir los estándares y requisitos técnicos para el diseño, construcción, ampliación, reforma, revisión y operación de las instalaciones de gases y combustibles para uso residencial, comercial e industrial, de conformidad con los estándares nacionales;
3. Expedir la reglamentación necesaria para el funcionamiento de los locales, centros comerciales, salones de eventos, restaurantes, almacenes, centros de estudios, centros religiosos o cualquier edificación destinada a mantener concentraciones masivas;
4. Determinarla la normativa técnica y procedimientos para la prestación de servicios bomberiles; y,
5. Las demás establecidas en la ley y la normativa vigente.

Art. 13. CONTROL LOCAL. - En el marco de la competencia para la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, a través del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, en el ámbito de su competencia y de su respectiva circunscripción territorial, las siguientes actividades de control:

1. Otorgar el visto bueno en relación a la prevención y seguridad contra incendios en construcciones y edificaciones (a partir del tercer piso);
2. Verificar el cumplimiento de las normas del sistema de prevención contra incendios en los

- planos de edificación, previo el otorgamiento de los permisos de ocupación y habitabilidad;
3. Ejecutar inspecciones de locales, centros comerciales, industriales, salones de eventos, restaurantes, almacenes, centros de estudios, centros religiosos, o cualquier edificación destinada a mantener concentraciones y requerimientos de seguridad punto destinada a mantener concentraciones masivas, verificando condiciones físicas de construcción y requerimientos de seguridad;
 4. Otorgar los permisos de funcionamiento a locales, centros comerciales, industriales, salones de eventos, restaurantes, almacenes; centros de estudios: centros religiosos, o cualquier edificación destinada a mantener concentraciones masivas;
 5. Verificar el cumplimiento de las normas de prevención contra incendios, previo al otorgamiento de patentes para desarrollar actividades comerciales e industriales por parte de los funcionarios competentes, dentro de su respectiva jurisdicción;
 6. Conceder permisos ocasionales para espectáculos públicos en coordinación con las instituciones pertinentes.
 7. Evaluar la aplicación y cumplimiento de los procedimientos de telecomunicaciones en emergencias, en coordinación con el Gobierno nacional;
 8. Vigilar el cumplimiento de la normativa relacionada con la prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y, extender citaciones en caso de incumplimiento;
 9. Clausurar temporal o definitivamente, o suspender permisos de funcionamiento de locales, centros comerciales, salones de eventos, restaurantes, almacenes, centros de estudios, centros religiosos, o cualquier edificación destinada a mantener concentraciones masivas, construcciones u obras en ejecución, en coordinación con el Comisario Municipal y,
 10. Las demás establecidas en la ley y normativa vigente.

ART. 14. GESTIÓN LOCAL. - En el marco de las competencias para la gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y

extinción de incendios, correspondiente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a través del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, en el ámbito de su competencia y de su respectiva circunscripción territorial, las siguientes actividades de gestión:

1. Ejecutar campañas de prevención de incendios estructurales y forestales;
2. Ejecutar campañas para reducción de situaciones inseguras (emergencia eléctrica, fugas de gas, fuegos pirotécnicos, energía estática, materiales inflamables);
3. Ejecutar campañas para el manejo de explosivos de tipo festivos y de cargas peligrosas;
4. Ejecutar campañas de evacuación ante eventos por causas naturales y antrópicos;
5. Ejecutar campañas de maniobras y simulacros ante eventos adversos de origen natural y antrópicos;
6. Capacitar y asesorar a fábricas, industriales, escuelas, colegios y aquellos establecimientos con riesgos de incendios;
7. Realizar capacitaciones al personal de cuerpo de bomberos;
8. Combatir incendios estructurales en viviendas, edificios y comercios en general;
9. Combatir incendios en infraestructura industrial, en las etapas de producción, transporte y almacenamiento de manufacturas, mineras, metalúrgica, etc.;
10. Combatir incendios en estructuras petroleras y sus derivados químicos, centrales de generación de energía y polvorines a gran escala;
11. Combatir incendios forestales;
12. Combatir incendios en basureros, rellenos sanitarios y similares;
13. Combatir incendios vehiculares;
14. Combatir incendios en embarcaciones atracadas en muelles (pesqueros, artesanales, comerciales, industriales, turísticos, etc.);
15. Combatir incendios producidos por fugas de gas licuado de petróleo en viviendas;
16. Combatir incendios producidos por fugas de gases contaminantes;
17. Realizar la limpieza de calzada por combustibles derramados;
18. Atender derrames de materiales peligrosos;
19. Prestar el servicio de primeros auxilios;
20. Apoyar rescate de montañas, bosque, selva, parajes, desierto, deslaves, derrumbes;
21. Apoyar rescates en inundaciones;
22. Apoyar rescates acuáticos: ríos, lagunas, quebradas, espejo de agua, espacios acuáticos y subacuáticos;
23. Ejecutar rescates en vehículos accidentados;
24. Ejecutar rescate en alturas, alcantarillas, zanjas, ductos, espacios confinados;
25. Ejecutar rescate en estructuras colapsadas;
26. Brindar apoyo en evacuaciones, entrega de agua por escasez, inspecciones técnicas;
27. Interconectar el sistema local de atención de emergencias de prevención, protección, socorro y extinción de incendios al sistema integral de seguridad SIS;
28. Brindar asistencia técnica para el diseño de programas planes y proyectos de preparación ante eventuales riesgos;
29. Generar insumos para la elaboración del sistema de información de gestión de riesgos;
30. Implementar instrumentos operativos para la actuación en casos de emergencia, desastres y defensa contra incendios;
31. Promover la conformación de redes locales y brigadas que actúe en caso de emergencias relacionadas con la prevención, protección y extinción de incendios; y,
32. Las demás establecidas en la ley y la normativa vigente.

TITULO SEGUNDO

DE LOS RECURSOS ECONOMICOS Y SUS BIENES

CAPITULO I

RECURSOS ECONOMICOS

Art. 15. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS. - La Unidad Financiera o la tesorería del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, es responsable del cuidado y de la adecuada administración de los recursos económicos de la institución, debiendo mantener y llevar cuentas, balances, inventario de bienes y toda actividad de manejo presupuestario y financiero de conformidad con las normas tributarias y financieras emitidas para el efecto, debiendo

responder por su actuación ante la Contraloría General del Estado y demás organismos de control.

Art. 16.- FUENTES DE INGRESOS.- constituyen fuentes de ingreso del Cuerpo de Bomberos de Chunchi los siguientes:

- a) Los ingresos provenientes de la contribución de los usuarios del servicio público de energía eléctrica, establecidos en el artículo 32 de la Ley de Defensa Contra Incendios;
- b) Las tasas que revise y apruebe anualmente el comité de Administración y Planificación del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, para los servicios de protección, socorro y extinción de incendios, permisos anuales de funcionamiento de locales comerciales, permisos por eventos públicos de carácter privado, por la revisión de planos de establecimientos industriales, fabriles, de concentración de público y de edificaciones, con el sistema de prevención y seguridad contra incendios, entre otros;
- c) La contribución predial del 0.15 por mil, establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, recaudada por el Gobierno Autónomo Municipal del cantón Chunchi y transferida a la cuenta Del Cuerpo de Bomberos de Chunchi.
- d) Las donaciones, herencias, legados, etcétera, conforme expresas disposiciones legales;
- e) Los valores que se recauden por concepto de multa de acuerdo al artículo 35 del Reglamento de Aplicación a la Ley de Defensa Contra Incendios;
- f) Aquellos que en virtud de leyes especiales se asignen al Cuerpo de Bomberos de Chunchi;
- y,
- g) Otros creados mediante las ordenanzas respectivas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi;

Art. 17.- DESTINO DE LOS INGRESOS. - Los ingresos del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, no podrán ser destinados a otros fines que no sean los del servicio del Cuerpo de Bomberos.

Capítulo II

DE LOS BIENES

Art.18.- DESTINO DE LOS BIENES.- Los bienes inmuebles, muebles, infraestructura, equipamiento, vehículos, del Cuerpo de Bomberos de Chunchi no podrán ser destinados a otros fines o funciones, que no sean los estipulados en la Ley de Defensa Contra Incendios, y que son la razón de la creación de esta Ordenanza.

Art. 19.- DEL CUIDADO DE LOS BIENES.- El cuidado de los bienes muebles e inmuebles del Cuerpo de Bomberos de Chunchi seguirá siendo realizado por el Custodio o Guardalmacén del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, cuyas funciones se determinaran de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Código Tributario; en el Reglamento General Sustitutivo para el manejo y administración de Bienes del Sector Público, normas de control interno de la Contraloría; y en el Reglamento que dicte el Cuerpo de Bomberos de Chunchi, para dicho efecto.

Art. 20.- El Departamento Financiero, con sus diferentes unidades del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, serán los responsables del cuidado y administración independiente de sus recursos, debiendo mantener y llevar cuentas, balances, inventario de bienes y toda actividad de manejo presupuestario y financiero, de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado y demás normas tributarias y financieras.

Art. 21.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi debe cumplir de manera eficiente con la prestación del servicio, con los más altos estándares de calidad, debe ser administrado cumpliendo las leyes vigentes en materia de gasto de inversión y endeudamiento.

TITULO TERCERO

ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA DEL CUERPO DE BOMBEROS


CAPITULO I

ORGANIZACIÓN

Art. 22.- El Alcalde o Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de cantón Chunchi, a través del Concejo Municipal cumplirá los siguientes deberes y atribuciones:

- 1.- Aplicar la política pública nacional para el adecuado desenvolvimiento del Cuerpo de Bomberos de Chunchi,
- 2.- Conocer el presupuesto del Cuerpo de Bomberos de Chunchi y poner en consideración como presupuesto anexo al Concejo Municipal para su conocimiento.
- 3.- Velar por el cumplimiento de la Ley de Defensa Contra Incendios y sus reglamentos, el Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público lo que determina la regulación para el ejercicio de la competencia para gestionar los servicios de prevención, protección socorro y extinción de incendios Resolución No. 0010 - CNC- 2014, Ordenanzas y Resoluciones que se emitan para el efecto.
- 4.- Coadyuvar al progreso del Cuerpo de Bomberos de Chunchi.
- 5.- Disponer en cualquier momento la Intervención de Auditoría Interna o solicitar en cualquier tiempo a la Contraloría General del Estado, la práctica de auditorías al Cuerpo de Bomberos de Chunchi.
- 6.- Delegar a la Unidad de Gestión de Riegos como representante de la Municipalidad ante el Comité de Planificación y Administración del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, que durara dos años.
- 7.- Conceder licencia al Primer Jefe o declararle en comisión de servicios, por periodos superiores a 60 días.
- 8.- Designar en caso de quedar vacante el puesto de primer jefe del Cuerpo de Bomberos, de la terna de candidatos compuestos por las personas de carrera que cuenten con mayor jerarquía y antigüedad de la entidad bomberil.
- 9.- Las demás que le confiera la Constitución, las leyes, los reglamentos y las ordenanzas, que regulan la materia bomberil.

Art. 23. DEL CONCEJO MUNICIPAL: son deberes y atribuciones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi en ejercicio de su competencia exclusiva, las siguientes:

- a) Expedir mediante acto normativo la ~~rectoría~~ 

local, planificación local, regulación local, control local y gestión local, para las operaciones de salvamento, de incidentes y de atención de emergencias bomberiles, para el adecuado funcionamiento del Cuerpo de Bomberos de Chunchi;

- b) Cumplir y hacer cumplir el Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, la Ley de Defensa Contra Incendios y su Reglamento General, el Reglamento Orgánico Operativo y de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del país, la presente ordenanza y las demás ordenanzas expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, en el ámbito de protección y seguridad ciudadana;
- c) Designar al concejal que integrará el comité de administración y planificación del Cuerpo de Bomberos de Chunchi;
- d) Las demás que le confieran la Constitución de la República del Ecuador, el COESCOP, el COOTAD, las leyes, reglamentos y las ordenanzas que regulen la materia bomberil.

Art. 24.- DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA.- La estructura administrativa y operativa del Cuerpo de Bomberos se encuentra en función a lo establecido en el Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, la Ley de Defensa Contra Incendios y sus reglamentos en lo que fuese aplicable y no contravenga leyes con jerarquía superior, esta ordenanza y demás normativa conexas.

El Cuerpo de Bomberos para cumplir sus objetivos contará con los siguientes niveles jerárquicos:

1. Nivel de gobierno, que lo ejerce el Comité de Administración y Planificación;
2. Nivel directivo y ejecutivo, que lo ejerce el jefe/a del Cuerpo de Bomberos; y,
3. Nivel Técnico - Operativo.

Art. 25.- DEL PERSONAL DEL CUERPO DE BOMBEROS.- El Cuerpo de Bomberos de Chunchi estará constituido por personal voluntario y remunerado.

Art. 26.- El bombero voluntario es la persona natural que actúa para la protección y defensa de personas y propiedades contra el fuego, socorro en desastres naturales y emergencias, de forma no remunerada y solidaria. Por su naturaleza, el voluntariado no implica relación laboral alguna y deberá estar debidamente registrado. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, por medio del Cuerpo de Bomberos proveerá de la capacitación y logística necesarias para que realicen su trabajo voluntario.

El Cuerpo de Bomberos de Chunchi dotará a su personal voluntario de:

Seguro de vida y de accidentes;

Uniformes;

Equipo de protección personal; y,

Los demás implementos que requieran para el ejercicio de sus funciones.

Para los bomberos voluntarios que quieran ingresar a la carrera de Bombero, como bombero remunerado, se les asignará puntaje adicional de acuerdo a lo previsto en el respectivo reglamento.

Art. 27.- EL PERSONAL ADMINISTRATIVO. - El Personal administrativo es aquel que por cualquier modalidad de contrato o nombramiento cumplen funciones administrativas en el Cuerpo de Bomberos y no pertenecen a la carrera bomberil, los mismos se sujetarán a la Ley Orgánica de Servicio Público; personal administrativo que podrá ser incrementado de acuerdo a sus necesidades institucionales siempre que se cuente con disponibilidad presupuestaria.

Art. 28.- EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y PLANIFICACIÓN. - El Comité de Administración y Planificación del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, estará integrado por:

- a) La máxima autoridad del Cuerpo de Bomberos;
- b) El servidor responsable de la Unidad de Planificación del Cuerpo de Bomberos o en caso de no haberlo, la máxima autoridad del nivel técnico operativo de dicha entidad, mismo que será designado por el Jefe del Cuerpo de Bomberos.

- c) La o el concejal que presida la Comisión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios”, si los hubiere formara parte del Comité de Administración y Planificación; y,
- d) El servidor responsable de la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, o quien hiciera sus veces.

Su funcionamiento operativo se establecerá en la normativa que para el efecto apruebe el comité.

Cumplirá las funciones de secretaria del Comité de Administración y Planificación la Secretaria o Tesorera del Cuerpo de Bomberos. La misma contará con vos informativa sin derecho a voto. Las sesiones del Comité de Administración y Planificación serán convocadas por la o el jefe del Cuerpo de Bomberos por cualquier medio electrónico o escrito con un mínimo de 24 horas de anticipación. A la convocatoria se acompañará el Orden del Día.

El Comité de Administración y Planificación del Cuerpo de Bomberos sesionará ordinariamente al menos una vez al año; y, extraordinariamente cuando sea necesario.

Art. 29.- FUNCIONES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y PLANIFICACIÓN. - Corresponde al comité de Administración y Planificación:

1. Aprobar la planificación estratégica institucional, el presupuesto institucional y sus reformas;
2. Supervisar la gestión administrativa y económica de la institución;
3. Aprobar los valores económicos que recibiera el cuerpo de bomberos conforme a la normativa vigente;
4. Conferir reconocimientos y estímulos no económicos a los bomberos remunerados y voluntarios;
5. Las demás que se establezcan en el respectivo reglamento.

Art. 30.- RESOLUCIONES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y PLANIFICACIÓN. - Las

resoluciones del Comité de Administración y Planificación se tomarán con los votos afirmativos de la mitad más uno de los miembros asistentes.

Art. 31.- JEFE. - El Jefe del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, en su calidad de Ejecutivo de la Institución, será la primera y máxima autoridad administrativa de la entidad, responsable de la buena marcha y como tal representante legal, judicial y extrajudicial de la misma.

Para ser designado Jefe del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, se requerirá, ser ecuatoriano, constar en el escalafón bomberil del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, estar en goce de los derechos políticos, tener título de tercer nivel; acreditar reconocida idoneidad, honestidad y probidad; así como no haber sido dado de baja, será designado por el Alcalde del GAD Municipal del cantón Chunchi.

En ausencia temporal o definitiva del Jefe del Cuerpo de Bomberos, lo remplazará el Sub Jefe o el Miembro del Cuerpo de Bomberos con el más alto rango y antigüedad, hasta cuando se reintegre o se nombre el titular.

Art. 32.- FUNCIONES DEL JEFE. - Además de las establecidas en el la Ley, el Reglamento Orgánico Operativo y de Régimen interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del País, el Jefe tendrá las siguientes funciones:

- 1.- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del Cuerpo de Bomberos de Chunchi.
- 2.- Vigilar que se cumplan las Leyes, Reglamentos, Ordenanzas y resoluciones emitidas por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi;
- 3.- Velar por el correcto funcionamiento de la unidad administrativa descentralizada a su cargo;
- 4.- Nombrar y remover al Sub Jefe, Oficiales Superiores, Oficiales Subalternos, Personal de Tropa, Administrativo y de Servicios de conformidad a la Ley Orgánica de Servicio Público y Código del trabajo según el caso.
- 5.- Ejecutar mando, inspección, dictar órdenes y directrices de conformidad con las Leyes pertinentes y demás disposiciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi;

6.- Coordinar acciones con los diferentes organismos públicos y privados, para la consecución del bien común;

7.- Participar en las reuniones del C.O.E Cantonal y Provincial e informar a la Alcaldía sobre sus logros y resoluciones.

8.- Formular y ejecutar los programas de tecnificación, formación, capacitación y profesionalismo del personal del Cuerpo de Bomberos de Chunchi.

9.- Elaborar los Reglamentos, el Plan Operativo Anual y la Proforma Presupuestaria y darle trámite legal correspondiente.

10.- Aprobar el plan anual de contrataciones (PAC) en los plazos y formas previstos en la Ley.

11.- Autorizar los pagos de nómina, así como para la adquisición de bienes y servicios, cumpliendo con las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

12.- Presentar al Comité de administración y Planificación los informes económicos, operativos y de gestión anuales;

13.- Realizar la rendición de cuentas ante el Comité de Administración y Planificación, Seno del Concejo, Autoridades y sociedad Civil.

14.- Proponer proyectos de Ordenanzas y Reglamentos para ser aprobados por el seno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi; y,

15.- Las demás que determine las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas.

CAPITULO III

LOS NIVELES DIRECTIVO Y TECNICO OPERATIVO

Art. 33.- Forman parte del personal de la institución: los bomberos rentados y personal administrativo, técnico y de servicio; dependientes sujetos a remuneración, y los bomberos voluntarios que prestan sus servicios en esa calidad y que no reciben remuneración.

Art. 34.- El bombero remunerado es la persona natural que pertenece a la carrera de bomberos establecida en el Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público. Se reconoce y respeta en todos sus grados a la carrera

bomberil. La carrera se estructura de la siguiente manera:

NIVEL	ROL	GRADO
DIREC TIVO	Conducción y mando	Primer Jefe del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, o a través de su delegado, dentro de una estructura jerárquica de mandos, de acuerdo al Código Orgánico de Entidades de Seguridad y Orden Público, Ley Orgánica de Servicio Público, Código del Trabajo, al Reglamento Orgánico Operativo y de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del País, Ordenanzas, emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, así como las Resoluciones emitidas por el Ministerio de Trabajo.
	Coordinación	Jefe de Bomberos Subjefe de Bomberos Inspector de brigada
OPER ATIVO	Supervisión operativa	Bombero 4
	Ejecución operativa	Bombero 3 Bombero 2 Bombero 1

Art. 35. - El Personal Técnico y Administrativo:

a) Son considerados como personal técnico y Administrativos: los inspectores y personal administrativo, aquel que labora en los cuerpos de bomberos en labores administrativas y financieras, y personal de servicios; los que tienen labores específicas; y,

b) Bomberos Administrativos. - Son aquellos que, siendo bombero de carrera por medio de orden superior, realizan trabajos administrativos temporales, sin perjuicio del grado que ostenten en el orden jerárquico.

Art. 36. - Del Talento Humano.- El Talento Humano del Cuerpo de Bomberos de Chunchi , estará sujeto a las normativas contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Entidades de Seguridad y Orden Público, Ley Orgánica de Servicio Público, Código del Trabajo, Ley de Defensa Contra Incendios, Reglamento de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del país, Ordenanzas emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi así como las Resoluciones emitidas por el Ministerio de Trabajo.

Art. 37.- Administración del Talento Humano.-

La administración del personal corresponde al Primer Jefe del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, o a través de su delegado, dentro de una estructura jerárquica de mandos, de acuerdo al Código Orgánico de Entidades de Seguridad y Orden Público, Ley Orgánica de Servicio Público, Código del Trabajo, al Reglamento Orgánico Operativo y de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del País, Ordenanzas, emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, así como las Resoluciones emitidas por el Ministerio de Trabajo.

Art. 38. - Nombramiento, contratación y optimización del Talento Humano.-

La designación y contratación de personal del Cuerpo de Bomberos de Chunchi se realizará a través de procesos de selección que atiendan los requerimientos institucionales de cada cargo y conforme a los principios y políticas establecidas en el Código Orgánico de Entidades de Seguridad y Orden Público, Ley Orgánica de Servicio Público, Código del Trabajo y las leyes que regulan la Administración Pública.

La autoridad nominadora, por razones institucionales, previo informe motivado, podrá realizar los cambios o movimientos administrativos del personal dentro de una misma jurisdicción cantonal, conservando su nivel, remuneración y estabilidad, lo cual no se considerará como despido intempestivo.

El Cuerpo de Bomberos de Chunchi incorporará preferentemente al personal local para su desempeño en las áreas técnicas, administrativas y operativas.

Art. 39.- Gestión de Resultados.- Además de los informes requeridos por la Secretaría de Gestión de Riesgos a nivel nacional y los organismos de seguridad del estado, es obligación del Cuerpo de Bomberos Chunchi, rendir informes semestrales de su accionar técnico - operativo al pleno del Concejo Municipal, quien realizará las observaciones correspondientes, las que serán subsanadas en el pleno del Comité de Administración y Planificación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi transferirá oportunamente los ingresos generados por recaudaciones a favor de la institución bomberil, a la cuenta única del Cuerpo de Bomberos de Chunchi.

SEGUNDA.- El Reglamento Orgánico operativo y de Régimen Interno y Disciplina de los Cuerpos de Bomberos del País, determinarán las atribuciones y deberes específicos que cada Jefatura, funcionario de la unidad administrativa debe cumplir en función de la Ley de Defensa Contra Incendios, la Ordenanza y los Reglamentos de estas normas jurídicas.

TERCERA.- El Jefe del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, con fines de asesoramiento y apoyo podrá conformar los comités y concejos que estime pertinente, integrados por representantes de la comunidad de acuerdo con el reglamento interno.

CUARTA.- Corresponde al Comité de Administración y Planificación del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, aprobar los valores económicos que fijen por el concepto de tasas por permisos de funcionamiento, establecido en la Ley de Defensa Contra Incendios y normativa legal vigente, valores que serán conocidos por el Concejo Municipal. En Concordancia Art. 282 Numeral 3 del COESCOPE.

QUINTA.- Facultad Coactiva. - Todas las obligaciones pendientes de cobro, originadas en liquidaciones de contratos, garantías, cauciones, determinación de responsabilidades o mora en el pago de las tasas por los servicios que brinda el Cuerpo de Bomberos de Chunchi, se recaudarán mediante el procedimiento administrativo de ejecución o coactiva que será ejercida por el Tesorero o el funcionario recaudador designado por el Jefe del Cuerpo de Bomberos.

SEXTA.- Se aplicará la Resolución No- SNGRE-006-2020, publicada en el Registro Oficial No- 215 de fecha 2 de junio del 2020, sobre el Plan de Carrera, Homologación de los Grados, Ingreso, Formación, Política de Ubicación del Personal Bomberil previsto en el artículo 279 del

COESCOPE, así como la categorización de los Cuerpos de Bomberos del país.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El personal que actualmente labora en el Cuerpo de Bomberos de Chunchi seguirá prestando sus servicios, de acuerdo a sus Nombramientos y Contratos bajo los parámetros y lineamientos establecidos en la Ley Orgánica de Servicio Público y el Código de Trabajo, con todos sus derechos, incluidas las fusiones, y transformaciones, lo que no constituyen despido intempestivo.

SEGUNDA.- El personal del Cuerpo de Bomberos de Chunchi, se regirá con respecto a la homologación de perfiles y salarios a lo dispuesto por la disposición transitoria cuarta del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, misma que será aplicada y aprobada por el Comité de Administración y Planificación; y, puesta en conocimiento del Concejo Municipal.

TERCERA.- Desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, por esta única vez los Jefes de Bomberos, que se encuentran en funciones estarán por un periodo de 4 años, luego de este periodo el Gobierno Autónomo Descentralizado local podrá realizar la evaluación correspondiente como estipula el artículo 22 del Código Orgánico de las Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público; excepto aquellos Jefes de Bomberos que mantengan su nombramiento de carácter permanente.

(Esta Disposición Transitoria Tercera está de acuerdo al Capítulo VII Políticas de Ubicación de la Resolución No- SNGRE-006-2020, publicada en el Registro Oficial No- 215 de fecha 2 de junio del 2020).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese de forma expresa la Reforma a la Ordenanza que Norma la Adscripción de Cuerpo de Bomberos de Chunchi al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi y Establece su Estructura y funcionamiento, sancionada por el Alcalde en fecha 07 de abril del año 2017.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal de Chunchi, de su promulgación y publicación efectuada por cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los veintiún días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:
Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 16 de septiembre del 2021, y en segundo debate en sesión del 21 de octubre del 2021.

Chunchi, 25 de Octubre del 2021.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los veinticinco días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno, a las 10H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los veintiséis días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno, a las 12H40.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde, el veintiséis de Octubre del dos mil veintiuno.

Chunchi, 26 de Octubre de 2021

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibidem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de

capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

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.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de trascendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la 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.

Hoy cada uno de los cantones atraviesan una situación en común, la pandemia del coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandémica mundial y reconoce: “Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la

enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS”.

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 emergencia a través de una real Panificación 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 pandemia.

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.

El Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial fue aprobado en todas las etapas y puesto en vigencia, por lo cual el Plan de Uso y Gestión De Suelo complementa y es parte del PD y OT

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada.

Que, los numerales 5 y 6 del Artículo 3 de la Constitución de la República establecen; 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. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el

fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la

formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;

Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador 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 el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación, deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;

Que, el Artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como funciones exclusivas de los gobiernos municipales entre otros es el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socio culturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 375 de la Norma Suprema dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del

suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Artículo 54 literales a), c), e) y o) del COOTAD, establecen que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para organizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanística, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zona verdes y áreas comunales; 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, el Art 55 literal b) del COOTAD, determina que son competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras: b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, señala que la misma tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que inciden significativamente sobre el territorio

o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el Artículo 11 de LOOTUGS, establece el alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales la planificación del ordenamiento territorial es de los gobiernos autónomos descentralizados observaran en el marco de sus competencias los siguientes criterios numeral 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 del 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.

Que, el Art. 1 del RLOOTUGS, el presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la LOOTUGS.

Que, el Art. 3 del RLOOTUGS, Establece lineamientos que permiten articular los instrumentos de planificación de desarrollo y ordenamiento territorial, los procedimientos y requisitos mínimos para la aplicación de los instrumentos para la planificación del uso y gestión del suelo previstos en la Ley; los lineamientos generales que el consejo técnico debe observar para emitir la normativa

técnica de su competencia y el procedimiento que la superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo debe observar para el ejercicio de la potestad de juzgamiento.

Que, el Art.12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 57 literal a) y x) del COOTAD el Concejo Municipal del Cantón Chunchi expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA Y
REGLAMENTA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTON
CHUNCHI.**

ÍNDICE GENERAL

Contenido	
Contenido	23
TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES	24
CAPITULO I:	24
GENERALIDADES	24
CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA	26
CAPÍTULO III: GLOSARIO	27
Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:	38
Tratamientos urbanísticos para suelo rural:	38
CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA	40
CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	41
CAPITULO VI: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO	42
TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI	43

TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO	45
CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO	45
SECCIÓN I: CABECERA CANTONAL	45
SECCIÓN II: CABECERAS PARROQUIALES	45
SECCIÓN III: TERRITORIO RURAL	45
CAPÍTULO II: USOS DE SUELO	45
CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD	46
TÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS	51
CAPÍTULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.	51
SECCIÓN I: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR	55
SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES	56
SECCIÓN III: DE LAS CONSTRUCCIONES	56
SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS	56
SECCIÓN V: VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN	57
SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO	58
DE LAS URBANIZACIONES	59
SECCION VII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES	67
SECCIÓNIX: BIENES DE USO PÚBLICO	67
CAPITULO II: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES	67

CAPITULO III: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL	68
CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO	69
SECCIÓN I	69
DISPOSICIONES GENERALES	73
DISPOSICIONES TRANSITORIAS:	74

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Definición.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S), es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, Urbanizaciones, restructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Chunchi, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 2. Ámbito. - La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, asume una aplicación sobre el territorio de jurisdicción del Cantón Chunchi.

Artículo 3. Objetivo.- La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida de los habitantes que residen en el cantón Chunchi.

Artículo 4. Fines. - Los fines de la presente ordenanza son:

Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

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.

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

Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

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.

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.

Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.

Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 5. Componentes.- La presente ordenanza consta de los componentes estructurante y urbanístico además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas:

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

desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Componente urbanístico.- Establece el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 6. Instrumentos del PUGS.- Se constituyen como instrumentos principales del P.U.G.S. del Cantón Chunchi y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:

ANEXO N° 1. Usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano.

ANEXO N°2. Plano del Limite Urbano del Cantón Chunchi

ANEXO N°3. Plano del Equipamiento Urbano del Cantón Chunchi

ANEXO N°4: Plano Sectores Urbanos.

ANEXO N°5: Plano Número de Pisos Predominante Por Construcción Chunchi Urbano.

ANEXO N°6: Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales.

ANEXO N°7: Plano de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA).

ANEXO N°8: Plano zonas pobladas (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL - P.I.T.R 06)

ANEXO N°9: Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL - P.I.T.R 07)

ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07

CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Artículo 7. Vigencia.- La presente ordenanza entrará a regir, una vez publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la página web

institucional, estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Tal como lo indica el Artículo 8 de LOOTUGS.

Artículo 8.- Procedimientos para las revisiones.- La Dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del P.U.G.S., en coordinación con las diferentes Direcciones Municipales. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación Presupuesto y Servicios Financieros y al Concejo Cantonal, las modificaciones respaldadas con estudios técnicos, que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 9.- Interpretación.- En casos no contemplados en esta ordenanza o cuando existan controversias entre leyes, será potestad única y exclusiva del Concejo Municipal resolver dicho conflicto, con observancia a la ley que más favorezca al caso, para lo cual se contará con la documentación original del P.U.G.S y los informes de la Dirección de Planificación.

Artículo 10.- Aplicación.- Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 11.- Ejecución.- El responsable de la ejecución de la presente ordenanza es la Dirección de Planificación, que coordinará con los

Departamentos y Unidades Municipales pertinentes en los casos que sean meritorios.

CAPÍTULO III: GLOSARIO

Artículo 12 Glosario.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

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

Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana: acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

Aleros.- Parte del techo o cubierta de una edificación o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de la fachada.

Alicuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.

Alteraciones materiales: Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la

cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se consideran como alteraciones materiales, del mismo modo, las modificaciones en relación al trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa:

Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fabrica y viceversa;

Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fabrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.

Alteración de la tipología arquitectónica: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

Altura de adosamiento.- Es la medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o predio hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción, esta medida se dé en números de piso o metros lineales.

Altura de local: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Altura de la edificación: Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o predio, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Ancho de acera.- es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

Ancho de calzada.- Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

Ancho de vía.- es la distancia de la zona de uso público vial tomada entre las líneas de fábrica.

Área de servicio o de equipamiento.- Es la destinada al emplazamiento de servicios comunitarios de acuerdo con la ley de régimen municipal y demás ordenanzas.

Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

Área bruta urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

Área neta urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.

Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de expansión urbana: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

Área histórica: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

Área rural.- Comprende los territorios de las comunidades rurales que se localizan entre los límites del cantón y los límites del área urbana.

Área total construida: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.

Área urbana: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.

Área útil de un local: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

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

Auditoría ambiental. Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

Autoridad Municipal. - El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

Avenida. Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

Balcón: Elemento accesible abierto envoladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entresuelo.

Bajante: Un tubo o Canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

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

Basurero público: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

Boca calle: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Bordillo: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

Buzón de correos: Elemento de comunicación que forma parte del mobiliario del espacio público o privado.

Cabina y/o quiosco: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

Calle/camino/sendero: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

Calzada: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego

Carga permanente: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

Callejón.- Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

Cambio de uso o conversión.-El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.

Camino con servicio: Un camino ubicado detrás o al costado de un predio para propósitos de servicio.

Casa de departamentos: Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.

Carga Muerta: El peso de toda construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

Carga Viva: Toda carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta, la carga de viento debe considerarse como carga viva.

Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la super estructura, y que transmite sus cargas al terreno.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables.

Coefficiente de Uso del suelo (CUS): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables.

Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Conducto de humo: Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Conservación: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

Consolidación arquitectónica: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

Construcción aislada: Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.

Construcción adosada: Es aquella que se emplaza en predios contiguos a diversos niveles de altura.

Construcción en hilera: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.

Construcción Pareada: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las paredes medianeras laterales por cada par de lotes.

Corredor (hall, pasillo): Área de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Crujía: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.

Definición vial: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

Densidad bruta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área total, urbanizable.

Densidad neta de población: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada

por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

Desagüe: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Deterioro arquitectónico: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

Diagnóstico ambiental de la situación actual: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

Edificio: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades a fines.

Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades a fines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

Escalinatas: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.

Escusado /inodoro/ wc: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

Esfuerzo lateral: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

Espaldón: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.

Espacio público: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.

Estacionamiento: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciarlos impactos positivos.

Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Etapas de incorporación: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio.

Fachada: Es el plan o vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Follaje: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

Fosa séptica: Hoy o en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

Frente mínimo de lote: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

Fuente de agua: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

Fundición: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que trasmite sus cargas al terreno.

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

Galibo: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

Gasolinera: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo.//2. Administración, manejo. //3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.

Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Hito: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

Hotel: Un edificio utilizado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

Índice de habitabilidad (vivienda): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe vial: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

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

Integración: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

Integración urbana: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo.

Constituye una actividad técnica previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

Legalización arquitectónica o urbana: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

Liberación: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la característica o composición original.

Límite de uso: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

Línea de fábrica: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. 2/ línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Lote /predio: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote en Esquina: Un lote situado en la intersección de dos calles.

Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, stares, comedores, dormitorios; se excluyen: cocina, lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lugar de reunión: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

Luminaria: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

Mampostería: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

Material incombustible: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

Manzana: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Marquesina: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobre saliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

Mausoleos: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

Mezanine: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

Mobiliario urbano: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.

De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.

De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.

De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustra botas.

De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.

De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión.

Para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Mojón: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido

colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

Morfología: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

Muro /pared: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nicho: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

Osario: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

Parada de bus: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

Parterre: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de manzana: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

Piscinas semipúblicas: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

Piscinas intermitentes o de renovación periódica: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

Piscinas de recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

Plan de manejo ambiental: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos,

estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

Plano aprobado: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Porte: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

Protector de árbol: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

Reconstrucción: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

Reconstruir: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

Reestructuración: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial devienes patrimoniales.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Regeneración urbana: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación pública de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

Aumento en las dimensiones;

Cambio en la cubierta;

Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;

Del sistema sanitario o de drenaje; y,

Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Resguardo: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Salida: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y deservicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Soportal: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

Sótano: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

Subdivisión: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.

Subsuelo: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

Suelo urbano: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

Suelo urbanizable: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

Suelo no urbanizable: Son aquellas áreas que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.

Superficie de un local: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Surtidores de agua: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

Talud: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Teléfonos públicos: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

Trabajos varios: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

Transformación: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

Traza: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten 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.

Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, si no de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para

mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Urbanización: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

Unidad productiva familiar (UPF). Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

Construcción menor: construcciones menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.

Uso del suelo: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo condicionado: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

Uso de suelo predominante: Función principal y el carácter de cada una de las actividades.

Uso de suelo secundario: Por su afinidad con el uso predominante contribuye a reforzar la función y el carácter de la zona.

Uso de suelo complementario: Cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.

Uso privado: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

Uso público: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

Ventana: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

Vía pública: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vivienda, unidad: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Vestíbulo: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Zonificación: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

COA: Código Orgánico Administrativo.

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

CAPITULO IV: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 13.- Principios del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:

1.- Sustentable. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2.- Equidad territorial y justicia social.- Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. Igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.

3.- 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.- 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.- Concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran 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 Artículo 260 y 238 de la Constitución de la República.

6.- Derecho a la ciudad.- Comprenden los siguientes elementos:

- El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

- La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.

- La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

7.- Función Pública de Urbanismo.- Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

8.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.- Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

CAPITULO V: CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 14.- 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.

Artículo 15.- 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.

Artículo 16.- clasificación del suelo.- Es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 17.- 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 sub clasificación:

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.

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.

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.

Artículo 18.- Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

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

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

Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO VI: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Artículo 19.- Deberes de la comisión de Planificación, Presupuesto y Servicios Financieros.
- Son deberes de la comisión y presupuesto las siguientes:

- 1.- Absolver consultas y emitir criterios relacionados a su función
- 2.- Sugerir lineamientos al Consejo de Planificación Cantonal para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- 3.- Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza
- 4.- Las demás constantes en normas y ordenanzas establecidas en las leyes acorde a la materia.

Artículo 20.- Finalidad de la Planificación.- Cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PDOT), y lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi y demás normas técnicas existentes para el efecto.

Artículo 21.- Dirección de Planificación.- Esta dependencia estará dirigido por un profesional de la Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 22.- Funciones de la Dirección de Planificación.

1.- Aprobar o rechazarlos planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.

2.- Aprobar o rechazarlos planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

3.- Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional 3 (INPC) y leyes que rigen la materia.

4.- Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

5.- Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta un área de cuarenta metros cuadrados.

6.- Informar de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso a Comisaría Municipal para su juzgamiento.

7.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos que podrían implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico.

8.- Analizar e informar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico.

9.- Analizar los planos de fraccionamientos rurales agrícolas sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias a esta Ordenanza y al plan de ordenamiento territorial cantonal.

10.- Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división en lotes o urbanización; De subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos, de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el artículo 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición.

11.- Analizar los planos de reestructuración de lotes posterior a la autorización del alcalde. Y, despachar de acuerdo con el pronunciamiento del alcalde.

12.- Las demás funciones que la ley y otras ordenanzas lo señalan.

Artículo 23 - Conservación de expedientes.- Es deber de la comisión de Planificación, Presupuesto y Servicios Financieros, a través de secretaria, conservar los expedientes relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposaran en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastro, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad del Cantón y Archivo General del GADMCH.

Artículo 24.- Prohibición de la Comisión de Planificación y Presupuesto.- No podrá emitir conclusiones y recomendaciones en ningún proceso de la presente ordenanza, sin antes contar con los informes técnicos necesarios de los departamentos.

TÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI

Artículo 25.- Los limites urbanos de la ciudad de Chunchi, son los siguientes:

AL NORTE: Del punto N° 1, ubicado en el eje de la línea del ferrocarril Sibambe - Cuenca a 60m, al Noreste de la unión del eje de la calle Simón Bolívar; el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar la paralela occidental a la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca - Riobamba), que pasa a 40 m de su eje, punto N° 2; de dicha intersección, continúa por la paralela indicada, al Noreste y Noroeste, en una longitud de 400 m, hasta el punto N° 3; de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar al eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la paralela panamericana Cuenca - Riobamba), punto N° 4; de esta intersección, el eje de la avenida indicada, al Sureste y Suroeste, en una longitud de 430 m, hasta el punto N° 5, de este punto, el paralelo geográfico al Este, hasta intersectar la paralela Nororiental, a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 30 m de su eje punto N° 6: de dicha intersección, sigue por la paralela indicada, al Sureste, hasta

intersecar el eje del camino Al Rompe, punto N° 7; de dicha intersección, continua por el eje del camino indicado, al Suroeste, en una longitud de 10 m, hasta la unión del canal de Riego Callanga - Chunchi, en el punto N° 8; continuando por el canal de riego indicado, aguas arriba, hasta su cruce con el eje de la vía a Magna, punto N° 9.

AL ESTE: Del punto N° 9, continúa por el eje de la vía a Magna, al Sureste, hasta intersecar la paralela Nororiental a la calle Bermeo Vallejo, que pasa a 25 m de su eje, punto N° 10; de dicha intersección, continúa por la paralela indiada, al Sureste, en una longitud de 120 m hasta el punto N° 11; de este punto, una alineación al Suroeste, hasta la unión de los ejes de la calle Bermeo Vallejo y avenida 4 de Julio, punto N° 12, siguiendo por el eje de la avenida 4 de Julio (cuya prolongación constituye la carretera Panamericana Cuenca - Riobamba), al Sureste en una longitud de 200 m, hasta el punto N° 13.

AL SUR: Del punto N° 13, la perpendicular a la avenida 4 de Julio, el Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur occidental a la avenida 4 de Julio, que pasa a 20 m, de su eje, punto N° 14; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste hasta intersecar el flanco oriental del predio del Cementerio de la ciudad, punto N° 15; de esta intersección, continúa por el flanco oriental del cementerio de la ciudad, al Suroeste, hasta su unión con el lindero Sur del cementerio de la ciudad, en el punto N° 16; siguiendo por el ultimo lindero indicado, al Noroeste, hasta su unión con el flanco Occidental del predio del cementerio de la ciudad, punto N° 17, de esta unión continua por el extremo Sur de la calle Montúfar, en una longitud de 60 m, hasta el punto N° 18; de este punto el meridiano geográfico al Sur, hasta intersecar el eje de la línea de ferrocarril Sibambe-Cuenca, en el punto N° 19; de dicha intersección, continua por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 20, situado a la misma longitud geográfica de la unión de los flancos Sur y Occidental de la Plaza de Rastro; de este punto, el meridiano geográfico Sur, hasta intersecar la paralela Sur a la calle que conduce a la

Gruta de Agua Santa, que pasa a 20 m de su eje, punto N° 21; continuando por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, punto N° 22; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Reyes, al Suroeste, hasta intersecar la paralela Sur a la avenida Chimborazo, que pasa a 60 m de su eje, punto N° 23; de esta intersección, continúa por la paralela indicada, al Noroeste, hasta intersecar la paralela Sur oriental a la calle General Morales, que pasa a 50 m de su eje, punto N° 24; de dicha intersección, sigue por la ultima paralela, al Suroeste, hasta intersecar el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, punto N° 25; de esta intersección, sigue por el eje de la prolongación de la calle Manuel Pinos, al Noreste, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), punto N° 26; continuando por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, en una longitud de 280 m, punto N° 27; de este punto; la perpendicular a la calle General Morales, al Suroeste hasta intersecar la paralela Sur occidental a la calle General Morales, que pasa 80 m, de su eje el punto N° 28; de dicha intersección, sigue por la paralela referida, al Noroeste en una longitud de 90 m; hasta el punto N° 29; de este punto, el meridiano geográfico Norte, hasta intersecar el eje de la calle General Morales (cuya prolongación constituye la vía a Chanchán), en el punto N° 30; de dicha intersección, continúa por el eje de la calle referida en dirección a Chanchán, hasta intersecar la paralela Occidental de la calle "B", que pasa a 120 m de su eje, punto N° 31.

AL OESTE: Del punto N° 31, continúa por la paralela Occidental a la calle "B", que pasa 120 m de su eje, al Noreste, hasta intersecar el eje de la línea del ferrocarril Sibambe - Cuenca, punto N° 32, continuando por el eje de la línea del ferrocarril, en dirección a Sibambe, hasta el punto N° 1, situado a 60 m, al Noreste de la unión de eje de la calle Simón Bolívar.

Artículo 26.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Chunchi en el que se

encuentran establecidos los límites urbanos (Anexo N°2)

Artículo 27.- El límite urbano se mantiene conforme a Ordenanza existente y regirá a partir de la aprobación por parte del GAD Municipal del Cantón Chunchi.

TÍTULO III: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I: DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 28.- Esta Ordenanza rige para el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Chunchi.

Artículo 29.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se divide el territorio antes mencionado en las siguientes áreas:

Áreas urbanas, que comprende: Todo el territorio delimitado en el LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHUNCHI y en el Mapa N° 2 anexo de la presente Ordenanza.

Área Rural con la tendencia a la conformación de núcleos de población, que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 8 PLANO_ZONAS POBLADAS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL - P.I.T.R 06), de la presente ordenanza.

Todo el territorio de las cabeceras parroquiales delimitado en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL - P.I.T.R 07), de la presente ordenanza.

Todo el territorio del Área Rural que comprende: Todo el territorio rural delimitado en el ANEXO N° 6 PLANO Uso, ocupación y edificabilidad de Polígonos de intervención Territorial Rurales, de la presente ordenanza

SECCIÓN I: CABECERA CANTONAL

Artículo 30.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en la Ciudad, ésta se divide en 5 polígonos de intervención territorial, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que

incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el anexo N° 1 (PLANO usos ocupación y edificabilidad por polígonos de intervención territorial urbano) que se adjunta a la presente Ordenanza.

SECCIÓN II: CABECERAS PARROQUIALES

Artículo 31.- Para fines de la aplicación de esta ordenanza en las cabeceras parroquiales de Gonzol, Capsol, Compud y Llagos se divide en 4 Polígonos de Intervención Territorial (PIT), entendidos éstos como unidades geográficas con características físico-espaciales homogéneas.

La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N° 9 Plano Cabeceras Parroquiales (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL - P.I.T.R 07) que se adjunta en la presente ordenanza.

SECCIÓN III: TERRITORIO RURAL

Artículo 32.- Para fines de la aplicación de esta Ordenanza en el cantón, éste se divide en 5 polígonos de intervención territorial rural, entendidos éstos como unidades geográficas y urbanísticas que incluyen predios con características físico-espaciales homogéneas. La delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial consta en el ANEXO N.º 6 que se adjunta a la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II: USOS DE SUELO

Artículo 33.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a lo establecido en el documento generado.

Artículo 34.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales (P.I.T.R.) se regirán a lo establecido en el documento generado.

Artículo 35.- Se declaran como no urbanizables los territorios que se encuentran dentro de los polígonos

de movimientos en masa identificados en el ANEXO N° 7 denominado: “PLANO de áreas de riesgo (MOVIMIENTOS EN MASA).” adjunto a esta Ordenanza, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los márgenes de protección de los ríos una longitud mínima de 150 metros desde el eje del río, para las quebradas se determina una longitud mínima de 20 metros y para los canales de riego una longitud mínima de 3 metros.

En estas márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los Polígonos de Intervención Territorial en los cuales se encuentran:

Equipamientos recreacionales que no supongan el emplazamiento de edificaciones, tales como parques, plazas y canchas deportivas; y,

Usos agrícolas y forestales.

Artículo 36.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de intervención se entenderán que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o restringidos, previstos para el Polígono de Intervención Territorial en el cual existe interés por emplazarlo.

Demanda para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial, espacios construidos -cubiertos y descubiertos y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados en el caso de corresponder a usos urbanos.

Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.

No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 37.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará a los propietarios de los establecimientos y a la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección de Planificación, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 38.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales externas, parciales o completas, por parte de la Comisión de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Dirección de Planificación. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario del establecimiento se obligará a ello, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de medidas correctoras en los plazos establecidos será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

CAPÍTULO III: CARACTERÍSTICAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 39.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en el Anexo N° 1 de la presente Ordenanza.

Artículo 40.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones

geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0,25 y 1.

Artículo 41.- En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, la Dirección de Planificación al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará.

La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

Artículo 42.- En los Polígonos de Intervención Territorial en donde la máxima altura de la edificación sea mayor a tres pisos, y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes, igualmente, el retiro posterior será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 43.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo (C.O.S) será el establecido en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE

INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 44- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo máximo (C.U.S) será el establecido en el Anexo el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza.

Artículo 45.- En las edificaciones para el uso de vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.

Artículo 46.- Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en el ANEXO N°10 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL RURAL P.I.T.R. 01-07 de esta Ordenanza, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 75% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Los pisos adicionales que sobrepasen lo permitido en un determinado Polígono de Intervención Territorial, se regirán en base a lo establecido en el Art. 51.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso de vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los literales a), b), c) y d) de este artículo y mediante lo establecido en el Art. 51.

Artículo 47.- Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los literales u), v) y w), los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- Talleres automotrices;
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- Garajes y estacionamientos;
- Depósitos de cemento;
- Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- Matricerías;
- Talleres mecánicos y electromecánicos;
- Talleres de soldaduras;
- Talleres de reparación de radiadores;
- Laminadoras;
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;
- Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
- Bodegas de productos de aprovisionamiento a la

vivienda;

- Depósitos de madera;
- Depósitos de tubos de cemento y bloques;
- Depósitos de ladrillos y tejas;
- Depósitos de arena, ripio y grava;
- Almacenes de compra y venta de vehículos;
- Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- Almacenes de maquinaria para la construcción.

Artículo 48.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Será la Dirección de Planificación, la entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

Artículo 49.- Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m²., entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por el MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una

concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones:

Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Polígono de Intervención

Podrá variar Territorial.

De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.

Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Polígono de Intervención Territorial, el o los tipos de implantación previstos para el Polígono de Intervención Territorial, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono, siempre y cuando la actuación urbanística suponga por lo menos tres bloques edificados.

Artículo 50.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Artículo 51.- En los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T01, P.I.T02, P.I.T03, P.I.T04 y P.I.T05) se podrá incrementar la altura máxima hasta

en dos pisos adicionales si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones, esto conforme establece el Art. 72 de la LOOTUGS. (Concesión Onerosa de derechos):

La superficie del lote debe ser por lo menos la correspondiente al lote mínimo establecido para la máxima altura del sector incrementado en un 50% de la superficie adicional de construcción.

El frente del lote debe ser por lo menos 1,25 veces el frente mínimo establecido para el correspondiente a la máxima altura del sector.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.

Artículo 52.- En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas y que se ubiquen en los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes, siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes disposiciones, de acuerdo a los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial):

El tipo de implantación de la edificación será el correspondiente al predominante en el frente de manzana, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 54 de la presente Ordenanza.

Que los lotes resultantes no sean menores a 150% del tamaño establecido como mínimo para la edificación de dos pisos en el respectivo Polígono de Intervención. En todo caso no podrá ser menor a 100 m²; y, que la longitud de frente se someta a lo dispuesto en el Artículo 54 de la presente Ordenanza.

Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en el Anexo N° 10 de esta Ordenanza, para el Sector de Planeamiento, así como las Normas de Arquitectura.

La altura máxima de la edificación será de dos pisos y no podrá acogerse al Artículo 46 de la presente Ordenanza.

Las edificaciones deberán destinarse exclusivamente para los usos de vivienda, complementarios y afines.

Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las condiciones ambientales.

Artículo 53.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial y que consta en el Anexo No. 10 de la presente Ordenanza referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. De conformidad a los Art. 54 hasta 59 de la LOOTUGS, (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial)

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 54.- En los predios con pendientes inferiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación la respectiva autorización.

Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Artículo 55.- Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas; caso contrario se podrá ocupar únicamente hasta el 50% de la longitud del retiro.

Artículo 56.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

Artículo 57.- Para los Polígonos de Intervención Territorial que no permiten el uso de suelo vivienda, los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes y obligatoriamente incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 58.- Los territorios que de conformidad con el Artículo 53 de la presente Ordenanza han sido declarados como márgenes de protección de ríos, serán susceptibles de subdivisión en lotes iguales o mayores a 4200 metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

Artículo 59.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, al retiro establecido en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza, se deberá aumentar una reserva de suelo de 5 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 60.- El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural.

Artículo 61.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones en los Polígonos de Intervención Territorial de las cabeceras parroquiales donde se permita la vivienda, estas deberán cumplir con lo establecido en el Anexo N° 10; además, deberán tener frente a una vía o sendero y hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en dichos polígonos y corresponderá con la capacidad

para la prestación del servicio; o a su vez, encontrarse en las redes de proyectos a ejecutarse bajo estudio.

Del cumplimiento de estos requisitos certificará el Departamento de Planificación y el Departamento de Obras Públicas.

Artículo 62.- En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, este retiro de 5 metros se establecerá asignando una reserva de suelo de un ancho mínimo de 8 metros para facilitar la construcción de la futura vía y manteniendo, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero.

Artículo 63.- Para la aprobación de las subdivisiones y construcciones a las que se refiere los artículos 62 y 63 de la presente ordenanza, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

Artículo 64.- En los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se podrán construir edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias. Tales edificaciones se emplazarán con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos. Esto conforme a lo establecido en el Anexo N° 10 de la presente ordenanza.

Artículo 65.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales, no se subdividirán predios con cobertura vegetal nativa o con pendientes superiores al 30%. Tampoco se admitirán subdivisiones que conlleven a la sobreexplotación del suelo en sus diferentes formas y en general a la presencia de impactos negativos sobre el suelo, la flora y la fauna.

Artículo 66.- Para la aprobación de las subdivisiones de suelo y construcciones a las que se refiere el presente capítulo, los terrenos motivo de intervención deberán hallarse comprendidos en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo

los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

Artículo 67.- CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Se considerará Construcción Mayor a aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta metros cuadrados.

Artículo 68.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DE LICENCIA URBANA/RURAL. Recibida la documentación, el Técnico/a de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carrozables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Informe de Licencia Urbana/Rural.

El Informe de Licencia Urbana/Rural tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

El término para la entrega de información es de 15 días.

Requisitos para el INFORME DE LICENCIA URBANA/RURAL:

- Solicitud dirigida al Alcalde.
- Levantamiento del predio realizado por un profesional el mismo contendrá: levantamiento, ubicación, cuadro de áreas en el caso de que exista construcciones.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH o certificado de no adeudar a las juntas de agua potable en el caso que exista.
- Certificado de no afectar la red de agua potable y alcantarillado urbano y rural
- Copia de la escritura del terreno.
- Copias de Cédula y Papeleta de votación.
-

Realizada la inspección el técnico emitirá la línea de fábrica en el lapso máximo de 2 días.

Artículo 69.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica urbana o rural deberá presentar, la documentación respectiva al GAD Municipal de Chunchi, misma que consiste en:

Proceso y documentos:

- Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación y a Comisaria Municipal;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Hoja de estadística de la construcción;
- Dos copias de planos dibujados en escala 1:50, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
- Presentar el diseño de la fachada principal full color
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Escrituras del terreno y documentos personales;
- Levantamiento del estado actual.
- Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá:

- ◆ Emplazamiento
- ◆ Tarjeta
- ◆ Cuadro de áreas

◆ Ubicación

- Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH o certificado de no adeudar a las juntas de agua potable (Previa firma de convenio) en el caso que exista, y de contar con el servicio de agua potable y alcantarillado.
- Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica, en el caso que recorran redes eléctricas junto al área de la futura construcción.
- Digital de los planos
- El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;
- Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc.
- Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos.
- Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- Se presentaran planos estructurales para edificaciones mayores o iguales a tres pisos

Artículo 70. - FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS. - Los planos deberán presentarse

debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN.

Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

Artículo 71. -PLANTAS. - La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

Artículo 72.- ELEVACIONES.- Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.

Adicionalmente se deberá presentar una representación visual del proyecto tridimensional en formato A4. Con nombre del proyecto, y dirección referencial

Artículo 73.- INFORMACIÓN REFERENCIAL.- Todo proyecto contendrá:

- Ubicación georreferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar juntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en

forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.

- Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.
- Cuando la construcción sea mayor o igual a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

Artículo 74. - CORTES. -Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, a escala 1:50 o de ser necesario a criterio técnico.

Artículo 75.- PLANO DE CUBIERTA. - El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 76.-INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- Simbología.
- Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Licencia Urbana/Rural.
- Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando e 130% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.
- Presupuesto referencial del proyecto.

Artículo 77. - FORMALIDAD DE LA TARJETA. - Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

- 1.-Nombre del proyecto
- 2.-Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto proyectista.
- 3.-Nombre, número registro profesional y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.

- 4.-Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- 5.-Espacio mínimo para sellos municipales 5x5 cm.
- 6.-Detalle del contenido de la lámina.

Artículo 78.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS. Una vez ingresada toda la documentación descrita en los artículos precedentes, el Alcalde sumillará a la Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento para la revisión y aprobación de planos en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación.

Se emitirá el informe de revisión y aprobación y se entregarán dos juegos de los planos sellados y firmados conjuntamente con los documentos correspondientes al Sr. Alcalde para que ponga en conocimiento del Concejo Municipal.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El documento que contiene la aprobación de Planos tiene vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 79.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-El Técnico/a de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, y presentará su informe al Concejo para su aprobación; duración de los planos 3 años.

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 80.- RECHAZO DE PLANOS.- El Técnico/a de Planificación, observará e informará al propietario o planificador con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes

de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación.

Artículo 81.- TÉRMINO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN. - la Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción.

Artículo 82.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR. - El Permiso de Construcción Mayor es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

- 1.-Certificado de no adeudar al Municipio.
- 2.-Informe de Licencia Urbana/Rural vigente.
- 3.-Informe de la Aprobación de Planos vigente.
- 4.-Comprobante del pago de la tasa administrativa por aprobación de planos correspondiente al 2x1000 del valor de la construcción
- 5.-Pago de tasa por uso de vía pública.

El Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 83.- DEBERES DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO.-El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.

Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.

Dirigir la construcción de la obra de acuerdo con los planos aprobados.

Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.

No permitir la acumulación de escombros en la vía pública los cuales serán depositados en la escombrera municipal.

Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.

Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.}

Artículo 84.-RATIFICACIÓN DEL INFORME DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-Caducado

El permiso de Construcción Mayor, el interesado deberá solicitar la ratificación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

- 1.-Copia del documento caducado.
- 2.-Certificado de no adeudar al Municipio.
- 3.- Copia de Informe de Licencia Urbana / Rural.
- 4.-Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
- 5.-Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- 6.-Pago de tasa por uso de vía pública.

Previo a su despacho y emisión de la Ratificación del Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa correspondiente por ratificación, correspondiente al 10% de la aprobación.

SECCIÓN I: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

Artículo 85.- ÁREA PARA CONSTRUCCIÓN MENOR. - Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los cuarenta metros cuadrados.

La Dirección de Planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presenten para realizar ~~construcciones menores mismas que comprenden~~

Construcción de cerramientos, guardianías provisionales;

Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere hasta los cuarenta metros cuadrados (40m²) y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y de confort;

Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas; calzada, enlucido y pintura de las paredes y muros deteriorados; cambio de cielos rasos, puertas y ventanas; instalaciones eléctricas, de agua potable, sanitarias y de desagüe de aguas lluvias; reparación de escaleras, pisos y recubrimiento en paredes; construcción de aceras y lavanderías y más elementos que requieran ser repuestos y otros trabajos que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación; y,

En el caso del bono para mejoramiento de la vivienda, por ser éste canalizado y entregado a un profesional de la construcción, es obligatoria la presentación de los planos en los que se señalen las adecuaciones propuestas.

Artículo 86.- PERMISO PARA OBRAS MENORES (construcción menor). - Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área Cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el permiso de construcción menor y de ser el caso la determinación de línea de fábrica y regulación Urbana o Rural mediante el Informe de Licencia Urbana/Rural, adjuntando los siguientes documentos:

Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Emitido el Informe de Licencia Urbana / Rural, la Dirección de Planificación autorizará en base a esta: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico del Técnico lo determine.

SECCIÓN II: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 87.- MODIFICACIÓN DE PLANOS. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Técnico/a de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 88.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES. - El Técnico/a de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

SECCIÓN III: DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 89.- CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LOS PLANOS. - Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

1.-Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

2.-Un espacio de estacionamiento por cada 50m² de construcción de edificios de uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.

3.-Toda edificación de uso no específico especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS

Artículo 90.- FINALIDAD DE LOS PERMISOS. - La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos y privados, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 91.-CERRAMIENTOS PROVISIONALES.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de Licencia Urbana/Rural.

Artículo 92.- OBRAS VOLADIZAS. - Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, hasta el límite de la vereda existente.

Artículo 93.-EXCEPCIONES PARA OBRAS VOLADIZAS.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de Planificación con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.

En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro.

Los aleros de la cubierta no podrán rebasar el paramento la línea de fábrica hasta el plano vertical de un metro.

Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.

Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general el 60% de la dimensión del volado.

De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones patrimoniales.

Artículo 94.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL. - Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Artículo 95.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS. - A partir del mes de junio el GAD mediante Comisaria Municipal dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecantarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover el embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

Artículo 96.- RESTRICCIONES DE PINTURA. -Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

SECCIÓN V: VÍAS-AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Artículo 97.-CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.-Las vías de la ciudad se clasifican en red principal (vías arteriales) y red secundaria o local (vías colectoras, locales y peatonales).

ARTÍCULO 98.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS. - El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de

desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Movilidad y el Plan de Uso y Gestión de suelo, así como los estudios sobre vialidad y transporte.

Los retiros, derechos de vía, ensanchamiento, ampliaciones, anchos de vía, estarán sujetas a la ley de caminos a las vías de régimen estatales serán determinados el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

Artículo 99.- CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE ACERAS. - El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras y las vías cuando lo afectaran que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.

Artículo 100.- PERMISO PARA OCUPACIÓN DE ACERAS. - Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.

Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quine (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5cm. De altura.

Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresarlos vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.

Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

Artículo 101.- DIRECCIONALIDAD DE LAS VÍAS.- La direccionalidad de la vías será detallada en el respectivo Plan de Movilidad o similar donde se sustente el funcionamiento del circuito completo de direccionalidad de la ciudad.

Artículo 102.- NOMENCLATURA DE VÍAS. - Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones.

Artículo 103.- SUGERENCIAS PARA LA NOMENCLATURA. - A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.

Artículo 104.-INFORME DE DENOMINACIÓN.- La Dirección de Obras Públicas, obligatoriamente tendrá un informe geo referencial actualizado sobre las vías informará anualmente al Concejo sobre las vías que no tengan denominación.

Artículo 105.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. - Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN.

Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 106.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.- Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a

la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Artículo 107.-OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.-Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Artículo 108.-CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural según el Art 470 del COOTAD, a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

La urbanización (o lotización), es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función del a multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante este código y la normativa de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el área urbana y el área de expansión Urbana y Rural del Cantón.

Todas las fracciones se registrarán a lo establecido en el AnexoN°10 de la presente Ordenanza.

Artículo 109.-CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.-Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- 1.-Regular la configuración de los lotes; y,
- 2.-Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Los interesados, así como El GAD MUNICIPAL podrá plantear y se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración, a los

propietarios de predios que tengan; parcelas defectuosas, donde se establezca que exista predios irregulares, ya sea por trazados defectuosos, parcelas irregulares, etc. Y seguirá los mismos requisitos para la obtención de línea de fábrica, anteproyecto de reestructuración, aprobación de estudios (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser necesario y del caso), construcción de obras de infraestructura (eléctricos, hidro-sanitarios, eléctricos, de ser del necesario y del caso), hasta la entrega de las obras, con su respectiva acta entrega recepción, para realizar transferencias de dominio y cambios de nombre. Bajo ningún concepto la JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS, así como el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, podrá registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. Sin cumplir con lo establecido.

Artículo 110.- FRACCIONAMIENTO RURAL.- Considerése fraccionamiento rural el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, áreas arqueológicas, zonas de paramos, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Todas las fracciones se regirán a lo establecido en el Anexo N° 10 de la presente Ordenanza.

Artículo 111.- DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES.- la Dirección de Planificación Municipales aprobará toda subdivisión que se realice dentro de los límites del área urbana, el interesado presentará la siguiente documentación:

Área urbana:

Solicitud dirigida por el propietario al señor Alcalde.

Línea de fábrica.

Escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Certificado de gravámenes conferido por el registrador de la propiedad.

Certificados otorgados por la EPMAPA-CH que establezca la posibilidad de dotación de los servicios en los predios, y de no afectar la red de agua potable y alcantarillado.

Insinuación judicial en donaciones.

Certificado de no adeudar al municipio.

Cuatro Dos copias de los planos de subdivisión elaborados en escalas. 1:1000, 1:500, 1:200 ó 1:100, de acuerdo con el formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno, construidas con especificaciones de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas.

Sección transversal de las calles existentes y proyectadas de quebradas o ríos en escala opcional.

Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes:

- Área total del predio a urbanizarse.
- Área útil.
- Área de vías y aceras.
- Área de afectación.
- Área de protección.
- Área comunal: equipamiento y área verde.
- Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto.
- Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.
- Digital del proyecto.

La Dirección de Planificación, la Dirección de Obras Públicas y Sindicatura Municipal podrán requerir en casos especiales, otras certificaciones o documentos.

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo.-112.- DEFINICIÓN.- Son urbanizaciones los predios planificados y dotados de infraestructura básica, vías, áreas comunitarias y de más servicios. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecidas.

El terreno urbanizable no debe formar parte de las zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, no debe estar en una zona de riesgo, zonas inundables y en zonas con pendientes mayores al 25%.

Artículo.-113.- APROBACIÓN.- El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro de los límites urbanos del Cantón Chunchi, y en las áreas de expansión urbana, previamente la Dirección de Planificación emitirá los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas y Planificación.

Artículo.-114.- PROTOCOLIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- La resolución que el Concejo Municipal emita para cada urbanización una vez protocolizada en una Notaría Pública, constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Planificación

Artículo.- 115.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME FAVORABLE.- El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación contempla tres etapas:

El otorgamiento de un informe básico sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre franjas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales.

Informe de revisión y aprobación del proyecto del anteproyecto emitido por el funcionario respectivo.

Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por la Dirección de Planificación.

Artículo.-116.- LOS REQUISITOS PARA LOTIZACION DEL TERRENO URBANIZABLE:

7Contar con un acceso directo, es decir, una vía en condiciones óptimas de seguridad;

Estar localizado en un sitio que tenga acceso a la provisión de los servicios públicos de infraestructura básica;

Hallarse convenientemente separado de áreas de riesgo inundable, sujeto a deslizamientos, pantanoso, de rellenos y depósitos de basura y excreto. La Dirección de Obras Públicas determinará las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas; y,

Estar separado de las riberas de los ríos a una distancia mínima de 50 metros y de los bordes de las quebradas a una distancia mínima de 25 metros.

Artículo.-117.- LOS REQUISITOS FÍSICOS DEL TERRENO SON:

Tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable;

No tener una pendiente mayor del 25% en el caso de un terreno de pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 80% del área; y,

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

Artículo.-118.- LOS REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SON:

No formar parte ni estar comprendido en zonas de preservación natural, zonas de riesgo, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales declaradas como tales por los organismos competentes del Estado por el Plan Local y su propuesta de ordenamiento urbano. La Dirección de Planificación determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas;

Hallarse separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana. La Municipalidad

clasificará el carácter nocivo o peligroso de las industrias o depósitos existentes;

No estar intervenido por planes de desarrollo del plan local y su propuesta de ordenamiento territorial; y,

Estar debidamente separado de propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, etc. Las instituciones propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.

Artículo.-119.- SUJECIÓN A LA NORMATIVIDAD DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS.- Los proyectos de urbanización, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos e instituciones competentes y someterse a su aprobación.

Artículo.-120.- SANCIÓN POR ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS.- La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización de aprobación.

Artículo.- 121.-TÉRMINO PARA ENTREGA DE INFORMES.- la Dirección de Planificación entregará al solicitante los informes pertinentes en el término de quince días, contados a partir de las fechas correspondientes a su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación emitirá un informe en el que señalarán las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Artículo.-122.- SUJECIÓN A LOS PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente sellados por la Dirección de Planificación y aprobados por el Concejo Municipal; además con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, agua potable, EERSA y CNT.

Artículo.-123.- RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA Y DEL URBANIZADOR.- Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del predio y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Artículo.-124.- RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS.- Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva aprobación.

Artículo.-125.- OBRAS.- Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de los planos de la urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras.

- Movimientos de tierras;
- Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- Las calles y pasajes serán adoquinados o pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por la Dirección de Planificación;
- Construcción de bordillo y aceras;
- Instalación de la red de agua potable y alcantarillados; y,
- Redes de energía eléctrica.

Artículo.-126.- PLAZOS.- Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación.

Artículo.-127.- PROCEDIMIENTO.- Los promotores de urbanizaciones, además de los requisitos establecidos por la ley, deberán cumplir con lo siguiente:

Solicitud de informe de licencia urbana/rural en el sector a urbanizarse.

Presentar anteproyectos de urbanización, plan masa y memoria de la urbanización en la Dirección de Planificación. Además deberán acompañar:

Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, a escala sobre el plano topográfico actualizado.

Ubicación a escala. Cuando el terreno se encuentre en el área urbana, la escala será 1:25.00 con coordenadas del IGM.

Graficación exacta de los linderos del predio a urbanizarse.

Diseño vial basado en el estudio del tráfico respectivo.

División en lotes, producto del diseño urbanístico.

Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.

Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.

Cuadro de datos que contengan superficies y porcentajes.

Área total del predio a urbanizarse.

Área útil.

Área de vías y aceras.

Área de afección.

Área de protección.

Área comunal, equipamiento y área verde, de acuerdo al porcentaje establecido en el COOTAD y sus reformas.

Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

En cada uno los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del

profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

Informe de la línea de fábrica, (si el proyecto es en el área urbana)

Copia del plano topográfico presentado con la solicitud de informe de línea de fábrica; y,

Informe de factibilidad de dotación de infraestructura: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

El anteproyecto de lotización debe contener todos los datos necesarios sobre trazado de calles, división del terreno en lotes, áreas para servicios comunales, linderos del predio, conexiones con vías existentes o proyectos de la Dirección de Planificación y localización de hitos para replanteo.

Con el anteproyecto de lotización, plan masa y memoria de urbanización, se presentará un cuadro de resumen de los siguientes datos:

Área total del terreno que va a urbanizarse.

Área total de lotes

Número de lotes

Área total de calles incluidas las aceras

Espacios para servicios comunales y áreas de espacios verdes

Cortes transversales de quebradas

Otros informes que requiera la Municipalidad.

Informe de la Dirección de Planificación los proyectos definitivos de lotizaciones y plan masa de la urbanización, además de los proyectos de infraestructura y servicios públicos respectivos.

Presentar a la Dirección de Planificación los proyectos definitivos de lotización, además de los proyectos de infraestructura y servicios públicos respectivos.

Informe de aprobación de los proyectos de urbanización por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo.-128.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.- Los promotores de urbanizaciones, presentarán todos los documentos técnicos que requiera la Municipalidad, de conformidad con las siguientes especificaciones:

Los planos deberán elaborarse de acuerdo con las disposiciones del Código INEN para dibujo de arquitectura y construcción; y,

Para la solicitud de informe de línea de fábrica y proyectos municipales en el sector, debe adjuntarse un plano topográfico del mismo sector, elaborado por un Ingeniero Civil, Arquitecto o Topógrafo legalmente autorizado. El plano topográfico debe comprender una faja perimetral de 150 metros de ancho adicionalmente al sector a urbanizarse,

Artículo.-129.- PROYECTO DEFINITIVO.- Para la presentación del proyecto definitivo de urbanización, se adjuntarán copias de todos los documentos presentados y aprobados anteriormente con el informe emitido por la dependencia Municipal pertinente.

Los proyectos definitivos de urbanización deben comprender los mismos planos y documentos presentados para la aprobación de los anteproyectos, debidamente corregidos de acuerdo con las observaciones de la autoridad Municipal, además del plan general de ejecución de las obras de urbanización.

Artículo.-130.- PLAN GENERAL DE EJECUCIÓN.- El Plan de ejecución de las obras de urbanización contendrá los siguientes datos:

Memoria descriptiva de las obras de urbanización con referencia a especificaciones y normas técnicas;

Cuadro general de etapas de trabajo;

Tiempo aproximado de ejecución de las obras;

Presupuesto aproximado de ejecución de las obras;

Otros que requiera la Municipalidad.

Artículo.-131.- INFORME DE APROBACIÓN.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el Arquitecto planificador presentará la siguiente documentación.

Solicitud dirigida al Alcalde.

Escritura pública del predio a urbanizarse debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Informe de aprobación y planos aprobados del anteproyecto de urbanización (original o copia autorizada).

Informe y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias autorizadas).

Memoria de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.

Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurarla la ejecución de las obras.

Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.

Cuatro copias del proyecto de urbanización a escala sobre el plano topográfico actualizado.

Artículo.-132.- SISTEMA VIAL.- Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a estos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza: diseño vial, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras del G.L.P. (gas de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de las zonas arqueológicas, zonas de riesgo, de protección natural y ecológicas.

Artículo.-133.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.- Las urbanizaciones cumplirán los siguientes requisitos:

DOTACION. - Se cumplirá de tal manera que todos los usuarios tengan acceso al líquido vital durante las 24 horas.

CONEXIONES DOMICILIARIAS.- La conexión o acometida de agua para cada unidad habitacional que incluya el respectivo medidor, será de 12mm de diámetro. En casos especiales y previa justificación técnica, se podrán proyectar con diámetro mayor;

HIDRANTES.- Los hidrantes o bocas de fuego se instalarán procurando que entre ellos no haya distancias mayores a 300 metros; y,

PERIODO DE DISEÑO.- Para establecer el período de diseño se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En ningún caso se proyectará obras definitivas para un período inferior a 25 años.

Artículo.-134.- SISTEMA DE DEPURACIÓN DE RESIDUOS LÍQUIDOS.- Las aguas residuales de una urbanización, previamente a su descarga en un receptor, deberán someterse a un proceso de depuración que permita entregar afluentes libres de elementos o partículas pesadas o de sólidos sedimentales.

UBICACIÓN.- El sistema de depuración se ubicará en zonas accesibles, pero de ninguna o poca afluencia de peatones y lo más cercano al cuerpo receptor. Dentro del proyecto general de urbanización, deberá contemplarse una esfera específica para este efecto;

DISEÑO.- Se deberá adoptar la alternativa más simple, evitando al máximo la utilización de partes móviles o mecanismos, sobre todo de procedencia extranjera. Se podrá realizar un diseño por etapas o por sectores;

DATOS DE DISEÑO.- Topografía de la zona donde va a ubicarse el sistema de depuración, nivel freático, dotación de agua potable en la urbanización, población de saturación, datos del cuerpo receptor, estudio de suelos;

CAUDAL DE DISEÑO.- Se diseñará con el caudal máximo instantáneo;

TIPOS DE DEPURACIÓN.- El tratamiento mínimo que puede realizarse es el primario, que puede consistir en tanques sépticos, tanques imhoff o cualquier otro sistema que garantice efluentes libres de sustancias pesadas. En todo caso, el método adoptado deberá ser completamente justificado desde el punto de vista técnico económico por el proyectista;

PERIODO DE DURACIÓN.- El período mínimo será de 25 años.

Artículo.-135.- OBLIGACIÓN DE ARBORIZAR.- El urbanizador arborizará las áreas verdes de veredas y parterres de las vías con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Jefatura de Planificación y Dirección de Obras Públicas.

Artículo.-136.- TRAZADO DE LOTES.- Los lotes de una urbanización tendrán un trazado, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, (trazado perpendicular a las vías).

Artículo.-137.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal contempladas en el Art. 424 del COOTAD, sus reformas y de las especificaciones de la presente Ordenanza.

No se considerará a las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.

Dicha área no será inferior a lo dispuesto en el COOTAD del área neta del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle y si es del caso, integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básica, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

Artículo.-138.- ÁREAS AFECTADAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO.- No podrán destinarse para espacios verdes y equipamientos, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, acueductos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, las que colindan con terrenos inestables, las de zonas inundables e inestables o que presten pendientes superiores al veinte y cinco por ciento.

Artículo.-139.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD.- El urbanizador, a través de la escritura respectiva, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón Chunchi el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado en el futuro.

Posteriormente al traspaso de dominio, la Municipalidad suscribirá con los representantes de la urbanización o del sector, un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento de estos bienes.

Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, constituirán propiedad Municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega recepción definitiva de las mencionadas obras. Luego de lo cual se dará la autorización para la venta de lotes.

Artículo.-140.- CONSERVACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Si por cualquier causa no llegare a ejecutarse el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino ni uso del suelo, para precautelar el cumplimiento de la ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Artículo.-141.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN

Los lotes de la urbanización no podrán ser subsidiados en otros de menor tamaño a los estipulados, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

La subdivisión de hecho de cualquier de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la Municipalidad.

Artículo.-142.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE.- Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta codificación y sus reglamentos, la Municipalidad a través de Comisaría ordenará la suspensión de las obras y sólo podrá reiniciarse una vez que se someta a las resoluciones establecidas.

Artículo.-143.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR IMPEDIMENTO AL CONTROL O FISCALIZACIÓN.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas direcciones municipales, la institución ordenará la suspensión inmediata de las obras.

En caso de reincidencia, la Comisión de Obras Públicas solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la autorización y aprobación de la urbanización.

Los propietarios o promotores de urbanizaciones que habiendo transcurrido un año desde la fecha de aprobación, no hubieren ejecutado las obras en su totalidad, serán sancionados con la suspensión de la autorización correspondiente.

Artículo.-144.- INSPECCIONES PREVIAS.- la Dirección de Planificación realizará inspecciones antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo y de colocar la capa de rodadura de las vías,

durante la ejecución de bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas si fueren áreas.

Artículo.-145.- OBRAS PREVIAS A LA RECEPCIÓN.- la Dirección de Planificación procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;

Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes.

Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;

Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,

Señalización de lotes que comprende el replanteo claro y visible de cada predio.

Artículo.-146.- INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, DE OBRAS PÚBLICAS Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS Y RECEPCIÓN PROVISIONAL.- Previa a la entrega a recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación realizará una inspección a petición del urbanizador. Presentada la solicitud en la Dirección de Obras Públicas, ésta requerirá a las empresas de servicios procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueron favorables, la Dirección de Planificación y Obras Públicas suscribirá el acta de entrega recepción provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

Artículo.-147.- ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DEFINITIVA.- Transcurridos seis meses de la recepción provisional, y si las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que se elabore un acta de entrega

recepción definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por el Alcalde, el Procurador Síndico, el Director de Planificación y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Artículo.-148.- LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA O DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.- Suscrita el acta de entrega - recepción provisional de las obras, la Dirección de Planificación oficiará al Procurador Síndico Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de las obras.

Artículo.-149.- INFORMES DESFAVORABLES.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, a su representante legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

Artículo.-150.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN TOTAL DE OBRAS.- El urbanizador deberá constituir como garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la urbanización, primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio de Chunchi, por la cuantía equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. Adicionalmente el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Artículo.-151.- GARANTÍA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS POR ETAPAS.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad primera, especial y preferente hipoteca por la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse.

Artículo.-152.- EFECTIVIZACIÓN DE LA GARANTÍA.- Si las obras de urbanización no se ejecutaren ni entregaren a la Municipalidad dentro de los plazos previstos y sus ampliaciones, se hará

efectiva la garantía inmediatamente después de vencido el último plazo.

Artículo.-153.- LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA HIPOTECA Y GARANTÍAS.- La hipoteca y/o garantías se cancelarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza y sus reglamentos.

Artículo.-154.- MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.- Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la resolución extendida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas Municipales y siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

SECCION VII: DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

Artículo 155.- AREAS COMUNALES.- En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios, etc. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la obra pública.

Artículo156.-DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.-El GAD Municipal siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos; con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad.

SECCIÓN IX: BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 157.- BIENES DE USO PÚBLICO.- De conformidad a lo establecido en el literal d) del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a

la obtención del Informe de Licencia Urbana/Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación, de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a esta ordenanza, determinará la extensión y límites de los bienes municipales de uso público, colindantes al predio para el cual se pretende dicha licencia urbanística, considerando:

En los sectores de la margen de los ríos se ha definido una franja de ciento cincuenta (150) metros de protección, medidos desde el eje del río; y, para el caso de las quebradas y lagunas naturales, la franja de protección de las mismas será de veinte (20) metros de lado y lado medidos desde la orilla.

Para el caso de los canales de riego la franja de protección será de tres (3) metros de lado y lado medidos desde el eje.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo asentamientos humanos.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

CAPITULO II: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 158.- LOTES, FAJAS, BIENES MOSTRENCOS Y EXCEDENTES.- Para efectos de la compra -venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio se consideren como lotes y como fajas:

Se entiende por lotes municipales o metropolitanos aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central

podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Se entiende por fajas municipales o metropolitanas aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por Bienes Mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Se entienden por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 159.- FORMA DE ADQUISICIÓN FAJAS MUNICIPALES. - Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

Artículo 160.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORA DE LAS EDIFICACIONES. - Los propietarios deben realizar



las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La administración metropolitana o municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.

Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

Esto según lo estipulado en el artículo 81 y 82 del COOTAD.

CAPITULO III: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL

Artículo 161.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.- Para proyectos de fraccionamiento, en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas, los mismos que deberán ser dispuestas a sistemas alternativos de tratamiento, como; bio-digestores, plantas de tratamiento, plantas de oxidación, etc. No se permitirá la

contaminación del medio ambiente, así como la construcción de pozos sépticos.

Artículo 162.- DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES.- Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada polígono de intervención rural en el Anexo N° 10.

Artículo 163.- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios. Con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

Los gobiernos Autónomos descentralizados municipales gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art. 85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

CAPITULO IV: DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO

SECCIÓN I

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo.-164.- INFRACCIONES.- Son infracciones generales todos los actos imputables tipificados como tales en la presente Ordenanza.

Artículo.-165.- RESPONSABILIDAD.- Son ~~solidaria y pecuniariamente responsables de las~~

infracciones quienes las hubieren perpetrado directamente o a través de terceras personas o quienes han participado en su ejecución de un modo principal así como quienes indirectamente y secundariamente en la comisión de la infracción.

Artículo.-166.- COMPETENCIA.- Las infracciones y las disposiciones del presente Capítulo de esta Ordenanza, serán conocidas y juzgadas por el/la Comisario/a Municipal.

Artículo.-167.- ACCIÓN POPULAR.- Se concede acción popular para denunciar ante la Comisaría Municipal las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo.- 168.- PROCEDIMIENTO.- Recibida la denuncia, el/la Comisario/a Municipal juzgará al infractor previa citación, aplicando las sanciones establecidas, además del pago de gastos administrativos y/o costos procesales, que se cobrará mediante la emisión del título de crédito respectivo. (Pago con el impuesto predial).

Artículo.-169.- CITACIÓN.- Cuando el/la Comisario/a Municipal llegare a tener conocimiento de la comisión de alguna infracción, mandará a citar al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará en forma personal por medio de una boleta en la que constará el motivo, el día y la hora en la que deberá comparecer. Si no fuere encontrado, la citación se dejará en el domicilio del infractor de lo cual se sentará la razón respectiva.

Si el infractor no comparece a la primera citación, se emitirá una segunda boleta; en caso de no comparecer en el día y la hora señalados en la segunda boleta, se le impondrá una multa de USD 20,00 y se iniciará el proceso coactivo, sin perjuicio de la sanción respectiva por la infracción cometida. Particular que deberá ser comunicada al infractor en la respectiva boleta.

Artículo.-170.- SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO.- Determinada por el/la Comisario/a Municipal la existencia de la infracción, sustanciará el proceso de acuerdo con lo prescrito en la presente Ordenanza.

Artículo.-171.- APELACIÓN.- De la resolución debidamente motivada que expida el/la Comisario/a Municipal, podrá interponerse recurso de apelación dentro del término de tres días, contados desde la fecha de la respectiva notificación, para ante el Concejo Municipal, cuya resolución causará ejecutoria.

Artículo.-172.- INFORME TÉCNICO.- El/la Comisario/a Municipal solicitará a la Dirección de Planificación el informe técnico correspondiente, antes de expedir su resolución.

Artículo.- 173.- COLOCACIÓN DEL SELLO DE SUSPENSIÓN DE LA OBRA POSTERIOR A LA MULTA.- Si además de la multa se resuelve la suspensión de la obra, se colocará el sello respectivo en una parte visible de la construcción. Si se continuará con los trabajos, el/la Comisario/a Municipal sancionará por reincidencia con el doble de la primera multa. Se notificará del incidente al Departamento Jurídico para que inicie las acciones legales correspondientes por ruptura de sellos.

Artículo.-174.- PLAZO PARA EL PAGO DE MULTAS.- Las multas por contravención deberán ser pagadas dentro de los cinco días siguientes desde la fecha de la notificación de la sanción.

Artículo.-175.- PROCEDIMIENTO COACTIVO.- La Municipalidad cobrará a los infractores mediante coactiva, las multas y gastos que no fueren oportunamente pagadas. Para el efecto, la Dirección Financiera, emitirá los títulos de crédito correspondientes, previo informe de el/la Comisario/a Municipal. (Pago con el impuesto predial).

Artículo.-176.- CATEGORIZACIÓN DE LAS INFRACCIONES.- Además de las infracciones multas y sanciones determinadas en las disposiciones de la presente Ordenanza, se establece la siguiente categorización para edificaciones. Cuyos valores deberán cancelarse sin perjuicio de las respectivas rectificaciones.

CATEGORÍA A:

- . Construcción sin permiso
0.6% de la RMU por m²
- . Aumento de pisos (altura)
1.5% de la RMU por m²
- . Construcciones adicionales
1.5% de la RMU por m²

CATEGORÍA B:

- Alteración de la línea de fábrica 1
Remuneración Mensual Unificada
- Invasión de retiros 1
Remuneración Mensual Unificada
- Construcción de Volados sin permiso 1
Remuneración Mensual Unificada
- Alteración de Adosamiento
50% de la RMU
- Alteración de Proyecto 1
Remuneración Mensual Unificada
- Adecuaciones, reparaciones o
36% de la RMU
derrocamiento sin permiso
- Uso de suelo incompatible 1
Remuneración Mensual Unificada

CATEGORÍA C:

- Arrojar escombros en la vía pública
30% de la RMU
- Alteración de cerramiento
30% de la RMU
- Rotura de calzada y veredas
75% de la RMU
- Negativa a la realización de inspecciones 30% de la RMU
- Construcción de obstáculos en la vía pública
30% de la RMU

CATEGORÍA D:

Inexistencia de rótulo de Dirección Técnica
25% de la RMU

Utilización de servidumbre de vista
36% de la RMU

Falta de cerramiento de seguridad
30% de la RMU

Falta de planos aprobados en la obra
25% de la RMU

No acatar la suspensión de obra 60%
de la RMU

Artículo.-177.- FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y se respeten las normas de zonificación, pero que carezcan del permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al valor respectivo del terreno según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del referido permiso y se hayan ejecutado las obras de urbanización.

Artículo.-178.- FALTA DE PLANOS APROBADOS NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente a cuatro veces del valor del terreno, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación de los planos aprobados y el permiso de construcción correspondiente.

Artículo.-179.- FALTA DE APROBACIÓN, PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación de planos ni el permiso de construcción y que además no se hayan respetado las normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente al doble

del valor del terreno, según el avalúo realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada en contraposición las normas de esta Ordenanza.

Artículo.-180.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN O REPARACIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin haber obtenido el permiso de construcción, serán sancionados con una multa de USD 2,00 por metro cuadrado de construcción, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la obtención del respectivo permiso de construcción. En caso de no acatar la orden de suspensión, el/la Comisario/a Municipal podrá ordenar el decomiso de herramientas.

Artículo.-181.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REPARACIÓN SIN PLANOS, NI PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero que no hayan obtenido los planos aprobados ni el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del valor de la garantía que debería otorgar a favor de la Municipalidad, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene suspensión de la obras hasta la obtención del permiso de construcción.

Artículo.-182.- CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O REPARACIÓN SIN PLANOS, PERMISO NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.- Quienes construyan, modifiquen, amplíen o reparen edificaciones sin contar con los planos aprobados ni el permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionadas con la multa equivalente al 50% del valor de la garantía que deberá otorgar a favor de la Municipalidad más USD 100,00 adicionales, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal

ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del permiso de construcción y de ser el caso, la demolición de la construcción.

Artículo.-183.- ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO DEL SUELO.- Quienes destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles del uso del suelo, serán sancionados de conformidad con el artículo 176 Categoría B, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la clausura del local y se concederá un plazo de hasta un año para la adecuación o reubicación de sus actividades, cumpliendo el cual se suspenderá el permiso de funcionamiento definitivamente, en caso de no acatar la suspensión, se decomisarán las herramientas al contraventor. El/la Comisario/a Municipal, será responsable de hacer cumplir la presente disposición.

Artículo 184. CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O DERROCAMIENTO SIN MEDIDAS DE SEGURIDAD.- Quienes construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin haber sido aprobados los planos y obteniendo el permiso de construcción y sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas o que ocasionaren perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con una multa de USD 500.00, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo.- 185.- URBANIZAR O CONSTRUIR CON AUTORIZACIONES REVOCADAS O CADUCADAS.- Quienes urbanicen o construyan con autorizaciones caducadas serán sancionados con una multa equivalente al 1% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la actualización del permiso de construcción. Cuando la autorización sea revocada, serán sancionados con una multa equivalente al 10% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la

Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos aprobados y la actualización del permiso de construcción.

Artículo.-186.- OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA SIN PERMISO.- Quienes ocupen la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin haber obtenido el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa del 15% de la RMU sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos, así como la demolición de las construcciones que se encuentren en la vía.

Artículo.-187.- SIN PERJUICIO POR TRABAJOS VARIOS O CONTRAVINIENDOLO.- Quienes no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con la multa del 36% de la RMU, sin perjuicio de que en el caso de atentar contra las normas de zonificación, el/la Comisario/a Municipal ordene la demolición de la construcción.

Artículo.-188.- DAÑOS A LOS BIENES DE USO PÚBLICO.- El propietario o constructor que ocasionare daños a los bienes de uso público como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques etc. Por trabajos o la utilización de equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro etc. Será sancionado con una multa de USD 50,00 y además restituirá, reparará o reconstruirá el bien afectado en el término de cuarenta y ocho horas contados a partir de la notificación. Si durante este término no se hubiere dado cumplimiento, la Dirección Obras Públicas Municipales, efectuará tales trabajos y su valor se cobrará con recargo del 10%, de ser necesario por la vía coactiva.

Artículo.-189.- SELLO DE SUSPENSIÓN EN OBRAS ABANDONADAS.- De existir una construcción abandonada, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, la Comisaría Municipal procederá a colocar el sello de suspensión oficial de la obra a partir de esta fecha.

En caso de existir escombros y materiales de construcción en la vía pública, el infractor tendrá un plazo de treinta días para retirarlos. De no dar cumplimiento la Municipalidad sin otra notificación procederá a retirar los escombros y los materiales de construcción; Los escombros serán trasladados a los botaderos municipales autorizados y los materiales de construcción pasarán a ser propiedad de la Municipalidad.

Artículo.-190.- DERROCAMIENTO.- Cuando se hubiere ordenado el derrocamiento, se notificará al propietario, determinando un plazo máximo de cinco días para su cumplimiento.

Si el propietario no procede a la demolición de las obras, el/la Comisario/a Municipal solicitará al Departamento de Obras Públicas disponga su ejecución a costa del propietario, quien cubrirá tales pagos en el título de crédito correspondiente al Impuesto Predial.

Artículo.-191.- OTRAS ACCIONES.- Sin perjuicio de las multas y sanciones establecidas, se dispondrán según el caso:

Demolición de la obra;
Ejecución de obras;
Suspensión de la obra y decomiso de herramienta;
Revocación de la aprobación de planos;
Retención de la garantía y multa;
Restitución al estado inicial; y,
Suspensión del permiso de funcionamiento, comiso de herramienta, maquinaria y clausura.

Artículo.-192.- GARANTÍAS.- Previo al pago de la aprobación de los planos, el propietario deberá entregar un cheque o realizar el pago del 1% del valor de la construcción como garantía de la no alteración de los planos aprobados, valores que serán reembolsados, una vez que la Dirección de Planificación emita un informe que la construcción se ha ceñido a los planos.

Artículo.-193.- EDIFICIOS EN MAL ESTADO.- El Concejo está facultado cuando fuere necesario, para ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la ciudadanía, para el efecto notificara a los propietarios respectivos

plazo de 30 días dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido el plazo, y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, esta institución procederá a efectuar la demolición o reparación por cuenta del propietario del inmueble.

Artículo.-194.- RETIROS MÍNIMOS EN EDIFICIOS ADYACENTES A LA VÍA FÉRREA EN EL ÁREA URBANA.- En el área urbana del cantón la distancia mínima desde el eje de la vía férrea para la construcción de edificaciones será de:

8,20 cuando se pretenda realizar una vía carrozable paralela a la línea férrea, misma que deberá cumplir con las disposiciones presentes en el artículo 41: ancho mínimo para la circulación vehicular debe ser no menor a 3,50 m, dejando un ancho de 3,50 metros desde el eje de la vía, y la vereda de 1.20m.

4,70m cuando la construcción quede frente a la vía férrea, esta medida comprende un retiro mínimo de 3,50m desde el eje de la vía, y una vereda de 1,20m; se deberá realizar un bordillo de seguridad entre la vereda y la línea férrea de una altura de 50cm.

En el área rural se cumplirán las disposiciones comprendidas en la Ley de Caminos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los propietarios de todo predio están obligados a construir la acera conforme a las normas que dicte el Departamento Municipal correspondiente. Si luego de recibir la correspondiente notificación no ejecuta la obra, lo hará el GAD Municipal y, el valor de los trabajos que se ejecute más el 10% de recargo correrá a cargo del propietario y será cobrado, de ser necesario, por la vía coactiva.

SEGUNDA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, sus reformas y demás leyes vigentes en la materia.

TERCERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

CUARTA: Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás cuerpos legales expedidos con anterioridad que se opongan a la presente(Ordenanza De Construcción, Planificación y Urbanismo en el Área Urbana y Rural del Cantón Chunchi; Ordenanza que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones, Subdivisiones y Fraccionamientos De Predios Urbanos Y Rurales Del Cantón Chunchi; ordenanza Municipal que delimita la zona urbana de la ciudad de Chunchi publicada en el registro oficial N° 315 de fecha 14 de abril del 2008)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Todos los trámites que actualmente tiene el GAD Municipal de Chunchi sobre este tema, deberán acogerse a la ordenanza que estuvo vigente al momento del inicio del trámite.

SEGUNDA: Dejando a salvo casos especiales que serán analizados y resueltos por el Concejo.

TERCERA: La presente Ordenanza deberá ser socializada y difundida en los diferentes medios de comunicación por la Unidad de Relaciones Públicas del GAD Municipal, en coordinación con los GADs parroquiales.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los seis días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:
Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión extraordinaria del 3 de Septiembre del 2021; y, en segundo debate en

sesión extraordinaria del 6 de Septiembre del 2021.-

Chunchi, 10 de Septiembre del 2021.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los diez días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las 12H45.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.-

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narváez Mancero, alcalde de Chunchi, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, a las 09H40.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

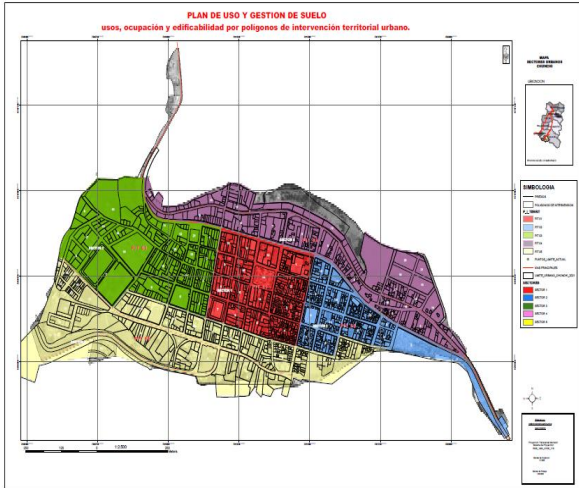
Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal de Chunchi, certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde, el once de septiembre del año dos mil veintiuno

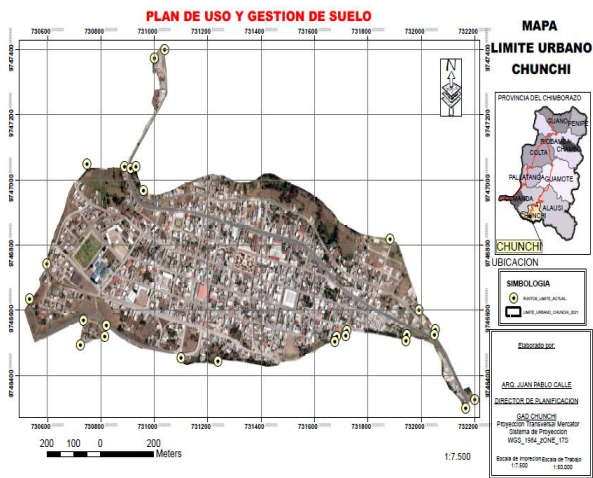
Chunchi, 11 de Septiembre de 2021.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

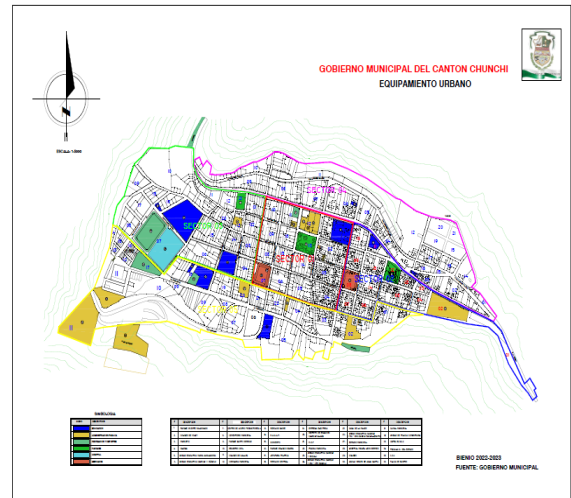
ANEXO 1



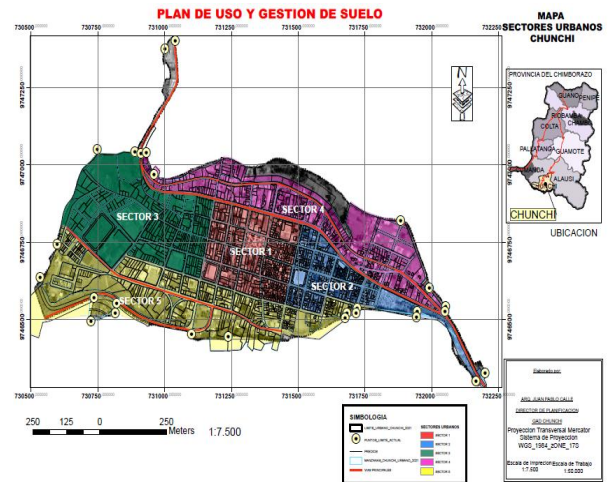
ANEXO 2



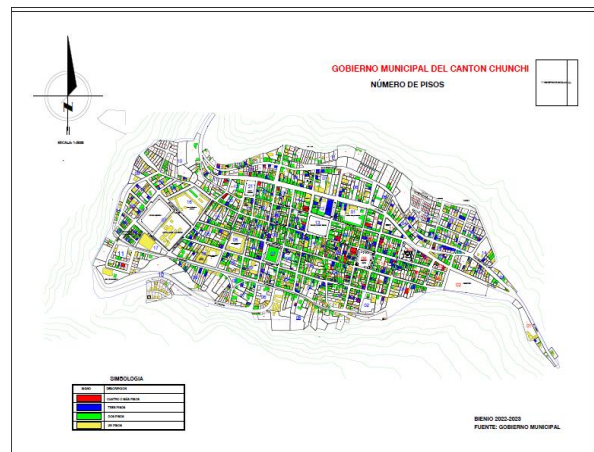
ANEXO 3



ANEXO 4



ANEXO 5



ANEXO 6

Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Promoción Productiva	2 pisos	4800	40	4%	Aislada con retiro frontal	5	5	5

Características de ocupación - PIT 06								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificación	3-5 pisos	400	15	60%	pareada con retiro frontal	5	3	3
Desarrollo	1-3 pisos	300	12	75%	adossada con retiro frontal	5	3	-

Características de ocupación - PIT 07								
Tratamiento	Altura de la edificación	Lote Mínimo (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS (%)	Tipo de Implantación	Retiros Mínimos (m)		
						Frontal	Posterior	Lateral
Densificación	3-5 pisos	300	12	60%	Aislada con retiro frontal	5	3	-
Desarrollo	1-3 pisos	200	8	75%	adossada con retiro frontal	5	3	-

Considerando que el Impuesto de Patente es parte de los tributos cuya competencia se encuentra dada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales que grava a las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la jurisdicción cantonal, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, que para el efecto el Concejo Cantonal aprobará la correspondiente ordenanza, por lo que se presenta el siguiente cuerpo legal que regula el derecho de patente anual que gravará el ejercicio de toda actividad de orden económico y que operen dentro del cantón Chunchi. Que, los gobiernos autónomos descentralizados están llamados a fortalecer su capacidad fiscal, a fin de disponer de mayores recursos económicos para la prestación de servicios públicos que promuevan el desarrollo integral del cantón.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CHUNCHI
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La organización territorial del Estado, incorpora nuevas competencias a los gobiernos autónomos descentralizados y dispone que por ley se establezca el sistema nacional de competencias, los mecanismos de financiamiento y la institucionalidad responsable de administrar estos procesos a nivel nacional. Desde la Constitución se prevé que los gobiernos autónomos descentralizados generen sus propios recursos financieros y que solo como parte del Estado participarán de sus rentas. Las finanzas municipales se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente a fin de alcanzar el Buen Vivir de la población, procurando la estabilidad económica. Se debe tener presente que los recursos económicos recaudados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados son recursos públicos, resultando por tanto, responsabilidad de quien lo recaude aplicar los procedimientos que permitan la transparencia, acceso a la información, rendición de cuentas y control público sobre la utilización de los mismos.

Los gobiernos locales tienen como objetivo la recaudación de ingresos mediante impuestos para la inversión pública, procurando el equilibrio en la economía cantonal y el control del establecimiento de actividades económicas, pero el cobro de tributos ha sido siempre dificultoso por la resistencia de los contribuyentes en cuanto a declarar y pagar de forma veraz y oportuna, a esto se agrega los niveles deficientes de cultura tributaria, ya que los sujetos pasivos obligados a tributar mantienen sus intereses individuales y colocan en segundo plano el cumplimiento efectivo de sus obligaciones tributarias.

Por esta razón, se considera indispensable expedir la normativa que permita viabilizar la determinación, administración, control y recaudación del Impuesto de Patentes Municipales en el cantón Chunchi, de conformidad con el Ordenamiento Jurídico del Ecuador.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, determina que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se registrarán

por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, la Constitución de la República en el artículo 240 establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 determina que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...), en el ámbito de sus competencias y territorio y en el uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, la Constitución Ecuatoriana en el artículo 300, señala: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. (...) La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”;

Que, en el art. 57 del COOTAD letras b) y c) en concordancia con el art. 492 ibidem, establece la facultad de los concejos municipales de regular mediante ordenanza la aplicación de tributos previstos de la ley a su favor, esto crear, modificar exonerar o extinguir tasas y contribución especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el Artículo 172 COOTAD establece, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia; señala que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el artículo 340 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que son deberes y atribuciones de la máxima autoridad financiera las que se deriven del ejercicio de la gestión tributaria, incluida la facultad sancionadora, de conformidad con lo previsto en la ley;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 546 establece el impuesto de patentes municipales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 547 señala: "Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto de que trata el artículo anterior, las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, además mediante ley orgánica de incentivos tributarios para varios sectores productivos e Interpretativa del artículo 547 del COOTAD publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento 860 de 12 de octubre del 2016, se establece que los productores en los sectores agrícolas, pecuario, acuícola, así como las plantaciones forestales no son objeto del Impuesto a la patente“

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 548 determina que el Concejo, mediante ordenanza establecerá la tarifa del impuesto anual en función del patrimonio de los sujetos pasivos de este impuesto dentro del cantón;

Que, el Código Tributario en el artículo 8 en concordancia con el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la facultad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas necesarias para la aplicación de las leyes tributarias;

Que, el artículo 32 del Código Tributario, señala que solo mediante disposición expresa de ley, se podrá establecer exenciones tributarias.

Que, mediante publicación efectuada en el Registro Oficial N° 800 de fecha lunes, 01 de Octubre del 2012, entró en vigencia la “ORDENANZA QUE REGULA EL DERECHO DE PATENTE ANUAL QUE GRAVARÁ EL EJERCICIO DE TODA ACTIVIDAD DE ORDEN ECONOMICO Y QUE OPEREN DENTRO DEL CANTÓN CHUNCHI”, aprobadas en sesiones de concejo de fechas en 1ra instancia el 04-04-2012 y en 2da instancia el 13-04-2012.

Que, la “ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 11 de julio del 2020, y en segundo debate en sesión del 17 de julio del 2020.

Que, la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión ordinaria celebrada el 05 de agosto del 2020, y en segundo debate en sesión ordinaria del 13 de agosto del 2020

Que, En virtud de los análisis, criterios técnicos y jurídicos por parte de las Unidades de Sistemas, Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, Jurídico como de igual manera de Rentas y;

En uso de la facultad legislativa establecida en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, artículo 7, 57 letras a) y b); y artículo 322 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN,
CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES
EN EL CANTÓN CHUNCHI**

**TÍTULO I
DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto regular la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patente municipal por las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales, que realicen permanentemente personas naturales o jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en la circunscripción territorial del cantón Chunchi, provincia de Chimborazo.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Esta Ordenanza se aplicará a las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales ejercidas permanentemente por personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas dentro de la jurisdicción.

Artículo 3.- De la Patente Municipal.- La Patente Municipal es el permiso de operación anual otorgado por el GAD Municipal de Chunchi para que una persona natural o jurídica pueda ejercer una actividad económica permanente dentro del Cantón sea comercial, industrial, financiera, inmobiliaria, profesional, de servicios u otras.

Al ser un permiso municipal, podrá ser revocado en cualquier momento por el GAD Municipal cuando se determinare incumplimiento a la normativa vigente y medidas emitidas por la Municipalidad atentando al desarrollo cantonal y ejercicio ordenado de las actividades en la jurisdicción cantonal.

Artículo 4.- Obligatoriedad de la patente municipal anual. - Para ejercer cualquier actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria y/o profesional ejercida permanentemente dentro de la jurisdicción del cantón Chunchi, las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras residentes en este cantón, deberán pagar el impuesto de patentes municipales.

TÍTULO II DE LAS PATENTES CAPÍTULO I

Hecho Generador y Los Sujetos del Impuesto

Art. 5.- El hecho generador. - Obliga a obtener la patente y, por ende, el pago del impuesto anual de patente municipal, a toda persona natural o jurídica, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimientos en el cantón Chunchi, que realice permanentemente actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria o profesional en el libre ejercicio, previa inscripción en el registro que para el efecto mantendrá la Unidad de Avalúos y Catastros

Art. 6.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto anual de patente, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, en su calidad de ente público acreedor del tributo, dentro de los límites de su jurisdicción territorial; la determinación, administración, control y recaudación de este impuesto lo hará la Dirección Financiera Municipal, a través del departamento de Rentas y Recaudación según corresponda.

Art. 7.- Sujeto Pasivo.-El sujeto pasivo del impuesto anual de patente es toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera domiciliados en el cantón Chunchi, así como los profesionales en libre ejercicio que ejerzan permanentemente actividades económicas comerciales, industriales, financiera, inmobiliarias y profesionales dentro de esta jurisdicción.

Se considerará también como sujetos pasivos a los mandatarios, agentes oficiosos, gerentes voluntarios

y a los sucesores a título universal respecto de los impuestos municipales, adeudados por el causante.

Artículo 8.- Del domicilio tributario. - Para todos los efectos derivados del impuesto de patentes, se tendrá como domicilio tributario del sujeto pasivo, el lugar donde resida habitualmente o donde ejerza sus actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y/o profesionales.

Art. 9.- Obligaciones de los sujetos pasivos. - Los sujetos pasivos del impuesto de patentes están obligados a cumplir con los deberes formales establecidos en el Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la presente Ordenanza, en todo cuanto se relacione con este impuesto, y específicamente con lo siguiente:

- 1) Inscribirse en el Registro de Patente Municipal, en los 30 días siguientes al día final del mes en el que inician estas actividades, presentando el Formulario de Solicitud, Permiso y Licencia de Patente;
- 2) Mantener actualizados sus datos y notificar oportunamente los cambios que se operen.
- 3) Cumplir con las obligaciones legales establecidas en el Código Tributario.
- 4) Informar a la Dirección Financiera del GAD, dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la actividad patentada, del cierre del establecimiento y, por consiguiente, la solicitud de eliminación del Registro de Patentes.
- 5) Facilitar a los funcionarios autorizados las inspecciones o verificaciones, tendientes al control o a la determinación del tributo

El formulario de solicitud será adquirido en Recaudación y llenado por el interesado con los siguientes datos:

- a. Fecha de presentación.

- b. Nombres completos del propietario de la actividad económica o representante legal.
- c. Número de Cédula y papeleta de votación.
- d. Número de RUC o RISE.
- e. Dirección del Domicilio del propietario o representante legal.
- f. Dirección del establecimiento, teléfono y correo electrónico.
- g. Determinar si el lugar es propio, arrendado, anticresis, comodato u otros.
- h. Nombre de la razón social de haberla.
- i. Tipo de actividad económica predominante.
- j. Capital en operación (total de activos menos el pasivo corriente)

CAPÍTULO II

Registro, actualización y cierre de la Patentes

Artículo 10.- Del Registro. - Están obligadas a inscribirse en el Registro de Patente Municipal todas las personas naturales o jurídicas, y demás indicadas en el art. 3 de este cuerpo normativo, dentro de los treinta días posteriores que se inician sus actividades.

El Registro de Patente Municipal, se realizará una sola vez, de existir cambios en los datos proporcionados se realizarán únicamente actualizaciones. La Dirección de Planificación, Patrimonio, Avalúos y Catastros, mantendrá el Catastro de Patentes actualizado

Artículo 11.- Requisitos. - Para la obtención de patente por primera vez, el sujeto pasivo deberá presentar:

- a) Formulario de Solicitud, Permiso y Licencia de Patente.
- b) Copia de cédula y certificado de votación; y/o, copia de la escritura de constitución, así como el nombramiento del representante legalmente inscrito, si es persona jurídica. Para personas naturales y jurídicas extranjeras, deberán presentar el Pasaporte y Estatutos legalizados o apostillados si correspondiera, o nómina de la Directiva.

c) RUC o RISE;

- d) Permiso del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi.
- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi;
- f) Calificación artesanal (en caso de artesanos)
- g) Permiso de uso de suelo, para locales especiales (Discotecas, Bares, Restaurantes, Lavadoras de vehículos)

No se extenderá Patente Municipal a las actividades económicas que no cumplan con los requisitos señalados en este artículo

Artículo 12.- Actualización de la información. - El sujeto pasivo está obligado a comunicar y actualizar cualquier cambio de información sobre la patente en el formulario Solicitud, Permiso y Licencia de Patente, adquirido en Recaudación Municipal; y presentación del Certificado de no adeudar al Municipio, dentro del plazo de treinta días transcurrido los siguientes hechos:

- a). - Cambio de denominación o razón social;
- b). - Cambio de actividad económica;
- c). - En caso de aumento de capital, de denominación del establecimiento, deberá ser comunicado al departamento de Avalúos y Catastros de la municipalidad para su actualización en el respectivo catastro, asumiendo el contribuyente la responsabilidad legal ante el GAD Municipal.
- d). - Cambio de domicilio;
- e). - Cambio de representante legal;
- f).- Cualquier otra modificación que se produjere respecto de los datos consignados en el registro.

Art. 13.- Cierre y Liquidación de Actividades. -En caso de liquidación de las actividades económicas que causen las obligaciones de los tributos materia de esta ordenanza, deberá comunicarse a la unidad

de Avalúos y Catastros, dentro de 30 días contados a partir de la finalización de las operaciones, cumpliendo el siguiente procedimiento:

- Cancelación de valores adeudados y presentación de la copia de este comprobante.
- Comprobado dicho caso se procederá a la cancelación de la inscripción y a suprimir el nombre del catastro, de otro modo se entenderá que el negocio continúa hasta la fecha de su aviso.

Artículo 14.- Emisión de Nueva Patente. - Para la emisión de nuevas Patentes catastradas dentro del ejercicio fiscal de cada año, la Jefatura Financiera o la que haga sus veces autorizará al Departamento de Rentas, que en el término de 3 días se emita el título correspondiente.

Art. 15.- Del mantenimiento del catastro de actividades económicas. - El catastro de contribuyentes de los impuestos de patente anual, será actualizado permanentemente por el personal de Avalúos y Catastros, en función de las declaraciones y de las observaciones en el sitio.

CAPÍTULO III

De la Determinación, base imponible, tarifa, emisión y pago del impuesto de patente.

SECCIÓN PRIMERA

De la Determinación de la base imponible

Art. 16.- Del ejercicio impositivo. - El ejercicio impositivo es anual y comprende el lapso que va del 1 de enero al 31 de diciembre. Cuando la actividad generadora del impuesto se inicie en fecha posterior al primero de enero, el ejercicio impositivo se cerrará obligatoriamente el 31 de diciembre de cada año.

Art. 17.- Determinación de la base imponible. - El impuesto se calcula sobre la base del capital en operación, aunque en la matrícula de comercio conste otro capital. Se entenderá como capital en operación la suma de todas las cuentas del activo,

menos los valores por concepto de obligaciones a corto plazo (pasivo corriente), datos contables del ejercicio fiscal del año inmediato anterior. En caso de no llevar contabilidad el capital operativo se estimará con base a los registros de ingresos y gastos que posea el dueño o representante de la actividad económica, declarados o no en el SRI.

Para las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, que tengan su casa matriz en el cantón Chunchi y sucursales o agencias en otros lugares del país; o, para las sucursales o agencias que funcionen en el cantón con casas matrices en otros lugares, la base imponible del impuesto se calculará en proporción al patrimonio de cada jurisdicción, para lo cual deberán declarar en los formularios, canales o medios que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi disponga;

Para los bancos, cooperativas y demás entidades financieras, sean matrices o sucursales, para la base imponible, se tomará en cuenta su patrimonio, según el informe presentado a la Superintendencia de Bancos; a cuyo efecto deberán declarar en los formularios, canales o medios que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi disponga; y

Cuando el sujeto pasivo tenga dos o más locales, la determinación y liquidación del impuesto de patentes se realizará en forma independiente, para las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad.

Art. 18.- Determinación presuntiva. - Cuando los sujetos pasivos no presentaren su declaración para la obtención de la patente en el plazo establecido, el o la jefe/a financiero/a o quien haga sus veces, le notificará recordándole su obligación, si transcurridos 8 días no diere cumplimiento, se procederá a determinar la base imponible en forma presuntiva de conformidad con el Art. 92 del Código Tributario. Este mismo procedimiento se utilizará cuando los documentos que sustenten la declaración no sean aceptables por razones fundamentales o no presente mérito suficiente para acreditarlos.

Art. 19.- Cuantía de los derechos de la patente anual. - Sobre la base imponible o capital operativo se operará la siguiente fórmula: USD 10,00 de base hasta USD 1.000,00 de capital, más el 3 por 1.000 sobre el excedente del capital en giro de cada actividad económica, ningún valor absoluto a pagar será superior a USD 5.000,00 anuales conforme a la Ley. **El cobro de la patente se realizará a partir del primer año de actividad.**

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PAGO

Art. 20.- Pago del Impuesto de Patente. - Para el pago del impuesto de patentes se observará lo siguiente:

1.- El impuesto a la patente se pagará durante el tiempo que desarrolla la actividad económica el sujeto pasivo;

2.- Si el sujeto pasivo, posee más de un local en ejercicio de su actividad económica, la cancelación del impuesto de patente, se lo realizará por cada establecimiento;

Art. 21.- Exhibición. - El comprobante de pago de la patente anual deberá ser exhibido por el propietario o representante legal de la actividad económica en el lugar más visible del establecimiento.

Art. 22.- Intereses a cargo del sujeto pasivo. - Los contribuyentes de este impuesto deberán cancelar sus respectivos títulos de crédito dentro del año correspondiente, de no hacerlo, el interés anual se calculará conforme a las tasas que periódicamente fije el Banco Central. Los intereses se cobrarán junto con la obligación tributaria.

SECCIÓN TERCERA

DE LA EMISIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO A LA PATENTE

Art. 23.- Emisión de Títulos de Crédito. - Sobre la base de los catastros de patentes, la entidad Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la

emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados por la máxima Autoridad del área Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 149 del Código Tributario.

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

El GAD Municipal de Chunchi, contará con un sistema informático para la administración, catastro, emisión y recaudación del impuesto a las patentes y a sus tasas administrativas.

Art. 24.- Tributo adicional al impuesto de Patente. - Al mismo tiempo con el impuesto de Patente se cobrarán el siguiente tributo adicional:

- a) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos de Patentes el equivalente a USD. 2.50.

CAPÍTULO IV

EXENCIONES

Art. 25.- Exenciones. - Estarán exentos del pago de este impuesto:

Los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano. Los sujetos pasivos considerados como artesanos tienen la obligación individual de presentar los requisitos para el registro y obtener los beneficios otorgados por la ley, reservándose la Dirección Financiera el derecho a observar las calificaciones que por uno u otro motivo no se ajusten a las disposiciones legales

Las personas mayores de 65 años en las condiciones que determina la Ley Orgánica de las personas Adultas Mayores, las personas con

discapacidad acreditadas por el Ministerio de Salud, como de igual manera de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, tendrán derecho a la exención

TÍTULO III RÉGIMEN SANCIONATORIO

CAPÍTULO I INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 26.- De las Infracciones y sanciones. - Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas de acuerdo a su gravedad.

Artículo 27.- Infracciones leves. - Serán consideradas infracciones leves y sancionadas con el 2% de una remuneración básica unificada, las siguientes:

- a) Falta de inscripción en el Registro de Patentes Municipales dentro de los treinta días posteriores que se inician sus actividades;
- b) No actualizar datos y/o informar cambios efectuados respecto a la actividad económica en un término de 30 días.
- c) No facilitar la información requerida por la Autoridad Municipal en el control respectivo.

Artículo 28.- Infracciones graves. - Serán consideradas infracciones graves y sancionadas con el 5% de una remuneración básica unificada, la siguiente:

- a). - No contar con la patente municipal anual correspondiente, bajo los términos establecidos en la presente ordenanza
- b).- No facilitar a los funcionarios autorizados las inspecciones o verificaciones, tendientes al control o a la determinación del tributo.

Todo esto cumpliendo el debido proceso conforme lo dispone el Código Orgánico Administrativo COA, para el caso que nos ocupa.

Art. 29.- Medidas Cautelares. - El órgano sancionador podrá ordenar las siguientes medidas cautelares:

- a) Clausura
- b) Suspensión de Actividades
- c) Limitaciones o restricciones de acceso
- d) Otras previstas en la ley

CAPITULO II CANCELACIÓN DE LA PATENTE MUNICIPAL

Art. 30.- Cancelación de la Patente Municipal. - La cancelación de la patente municipal, señalada en el Art. 329.5 del Código Orgánico Tributario se hará efectiva en los siguientes casos:

1.- Para aquellas personas que hubieren incumplido con las ordenanzas municipales, obstaculicen y hayan sido sancionadas dos veces por los mismos hechos mediante resolución administrativa ejecutoriada.

CAPITULO III

ÓRGANO INSTRUCTOR, SANCIONADOR Y PROCEDIMIENTO

Artículo 31.- Órgano Instructor y Sancionador. - Las infracciones serán sustanciadas por la Comisaría Municipal como Órgano Instructor y Sancionador.

Artículo 32.- Procedimiento. - El procedimiento sancionatorio por infracciones a la presente Ordenanza puede iniciarse de oficio, por orden superior, por petición razonada de otros órganos o denuncia.

El Órgano Sancionador refiriéndose a la Comisaria Municipal emitirá el acto administrativo de inicio del procedimiento sancionador y dispondrá notificar (en forma personal, por boleta o medios electrónicos que se establezcan para el efecto, en donde se establecerá con claridad la infracción cometida y el inicio del procedimiento sancionador); con todo lo actuado al peticionario y/o denunciante y al supuesto infractor. La o el supuesto infractor podrá dar contestación, aportar

documentos o información que estime conveniente y solicitar la práctica de diligencias probatorias.

El Órgano Sancionador refiriéndose a la comisaría Municipal, de oficio, dispondrá las actuaciones que resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e información relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción. La carga de la prueba corresponde a la administración pública, salvo en lo que respecta a los eximentes de responsabilidad.

Finalizada la etapa probatoria, el Órgano Sancionador refiriéndose a la Comisaría Municipal emitirá el dictamen respectivo a través de la resolución correspondiente.

Artículo 33.- De la Resolución. - Emitido el dictamen, el Departamento de Comisaría como órgano sancionador expedirá la resolución debidamente motivada que resuelva el procedimiento sancionador. La Resolución deberá contener principalmente:

- a.- La determinación de la persona responsable;
- b.- La singularización de la infracción cometida;
- c.- La valoración de la prueba practicada;
- d.- La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad;
- e.- Y, las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

Art. 34.- De los Recursos.- Los contribuyentes que no se encuentren conforme con la resolución emitida por el órgano sancionador podrán presentar los recursos que estime conveniente de acuerdo a las disposiciones del Código Orgánico Administrativo COA

Art. 35.- Recaudación de multas. La resolución que cause estado, constituirá fuente de título de la obligación, para el respectivo cobro a cargo de la Jefatura Financiera, cuya recaudación iniciará a partir de la vigencia de la presente ordenanza. Las multas serán canceladas en ventanilla de

Recaudación Municipal o en la cuenta del GAD Municipal de Chunchi, además la carga tributaria de la patente municipal será exigible mediante proceso coactivo, desde el 1 de enero del año siguiente al de emisión del tributo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los procedimientos y aspectos no señalados en esta Ordenanza, se aplicarán de acuerdo a las disposiciones pertinentes de la Constitución de la República del Ecuador, del Código Tributario, Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el Código Orgánico Administrativo.

SEGUNDA. - En caso de errores en la determinación del Impuesto de Patentes, la o el contribuyente tendrá derecho a presentar su reclamo ante la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, solicitando su rectificación.

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA.- Las actividades económicas que no se encuentren registradas en el plazo de 60 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, deberán sujetarse a la nueva normativa. Las actividades económicas que se encuentren registradas deberán completar la información en un plazo de 60 días a partir de su vigencia de acuerdo a la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- La Jefatura Financiera a través de los Departamentos de Rentas, Avalúos y Catastros en coordinación con la Unidad de Relaciones Públicas, emprenderán campañas de socialización y difusión de la Ordenanza de Patentes para conocimiento de la población.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguense todas las Ordenanzas y disposiciones que se opongan a la presente; de manera expresa la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN,**

CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CHUNCHI y su reforma; sancionadas con fechas 24 de julio del 2020 y 18 de agosto del 2020, respectivamente.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi, a los diez días del mes diciembre del dos mil veintiuno.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de Noviembre del 2021 y en sesión extraordinaria realizada el 10 de Diciembre del 2021, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Ab. Marco Sanmartín Sanmartín, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 15H30. De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI, Lic. Walter Narváez Mancero, Alcalde del Cantón, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno, a las 10H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República; sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI

CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Lic. Walter Narváez Mancero, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los catorce días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

Chunchi, 14 de diciembre del 2021

Ab. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y

geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización

permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el **bienio 2022-2023**.

Mediante Resolución Administrativa N° 009-2021-AGADMCH del 12 de febrero de 2021, en la cual en su Art. 1 señala: “DECLARAR EN EMERGENCIA al cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, por la eminente amenaza, exposición y afectación producida por deslizamiento y agrietamientos y demás zonas de influencia en virtud de los eventos presentados y de público conocimiento acontecidos en el sector de la armenia parroquia matriz del cantón Chunchi” Que el día 12 de febrero de 2021 aproximadamente a las 07:30 se produjo el deslizamiento de tierra en el sector la Armenia del Cantón Chunchi, ocasionando a su paso destrucción de viviendas, vehículos, vías de acceso, parcelas, cultivos y animales bovinos en los sectores de la Armenia y en el caserío Chanchan.

Hoy cada uno de los cantones y el mundo entero atraviesan una situación en común, la pandemia originada por el coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandemia mundial y reconoce: “Con esta declaración (...) que el coronavirus no es

una cuestión que concierna solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierna al conjunto de países de la OMS”.

**EL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
CHUNCHI**

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el Art. 321 de la CRE 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 conformidad con el Art. 425 ibidem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**

Que, de conformidad con el Art. 426 ibidem: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 ibidem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

Que, el Art. 715 ibidem define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 ibidem establece 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, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad, e irretroactividad.

Que, el Art. 10 del COOTAD establece que el Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales de gobierno: distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el consejo de gobierno de la provincia de galápagos,

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos

de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 ibídem, establece que 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 Art. 561 ibídem señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales,

y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 ibídem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en el Art. 481.1 del COOTAD segundo inciso, establece que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Chunchi, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural** de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito

metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el Art. 90 íbidem dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georeferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georeferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos,

realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

Que, la Procuraduría general del estado con fecha 13 de mayo del 2021 en el oficio 13866 en su parte pertinente del Pronunciamiento manifiesta que de conformidad con el artículo 38 del reglamento general para la aplicación de la Ley de defensa contra incendios, la contribución predial establecida por el artículo 33 de la Ley de Defensa contra incendios en beneficio de los cuerpos de bomberos debe ser recaudada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y es responsabilidad de los Tesoreros de Dichos Gobiernos efectuar la transferencia mensual, oportuna y directa de lo recaudado por dicha contribución a favor de los cuerpos de Bomberos.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS
SECTORES HOMOGENEOS QUE
CORRESPONDEN A LAS CABECERAS
PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y**

RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 EN EL CANTÓN CHUNCHI

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 - 2023.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Chunchi**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El sistema de catastro predial urbano y rural de los municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área 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. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (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**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten

establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 8. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10. - NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

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

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal o quien haga sus veces, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Art. 15.- Tributo al impuesto predial.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán el siguiente tributo:

- b) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos prediales urbano y rurales el equivalente a USD. 2.50.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados o modificados por ley.

Art. 16.- CONFORME LO DISPONE EL ART. 33 DE LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS Y EL PRONUNCIAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO, A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad urbana y rural.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima Autoridad del área Financiero, registrados y debidamente

contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- 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. 19. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados, previa verificación de que el usuario no adeude a la Municipalidad.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de

conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calcula por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 27. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

1) **Valor del predio.** -Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. ²

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CHUNCHI

**CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
MUNICIPALES DE CHUNCHI**

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO
PREDIAL URBANO 2022 – 2023
AREA URBANA DE CHUNCHI**

SECTOR	Agua P.	Alcant	En Elec y AP	Red Vial	RedTel	Aceras y B.	Aseo y RecBas	PRO MEDIO	No. Manz
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	88.56	100.00	100.00	100.00	98.37	17.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	11.44	0.00	0.00	0.00	1.63	17.89
02 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	89.31	100.00	98.28	100.00	98.23	50.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	10.69	0.00	1.72	0.00	1.77	52.63
03 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	81.37	100.00	89.29	98.00	95.52	14.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	18.63	0.00	10.71	2.00	4.48	14.74
04 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	87.04	100.00	82.80	100	95.69	5.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	12.96	0.00	17.20	0.00	4.31	5.26
05 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	65.96	100.00	37.11	80.40	83.35	9.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	34.04	0.00	62.89	19.60	16.65	9.47
PROMEDIO	100.00	100.00	100.00	82.45	100.00	81.50	95.68	94.23	95.00
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	17.55	0.00	18.50	4.32	5.77	100.00

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos, que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca 107.30

IPC actual (septiembre 2021): Cuenca 108.27
(para bienes y servicios diversos)

EJE COMERCIAL 1 (Av. 4 DE JULIO;
ENTRE LA MANUEL REYES Y MANUEL
PINOS) VALOR M2 \$111.07

EJE COMERCIAL 2:

- (CALLE MONTUFAR; ENTRE MIGUEL L.
BERMEO Y MANUEL PINOS) VALOR M2 \$
100.97

- (CALLE SIMON BOLIVAR ENTRE DR.
SEVERO ESPINOZA Y GENERAL
MORALES) VALOR M2 \$100.97

- (EN EL EJE COMERCIAL 2; SE INCLUYE
LOS PREDIOS QUE ESTAN
LOCALIZADOS FRENTE A LOS
MERCADOS Y AL PARQUE DR. JOSE
MARIA VELASCO IBARRA.

CUADRO DEL VALOR DE LA TIERRA

SECTO R H.	LÍMIT E SUP.	VALO R M2	LÍMIT E INF.	VALO R M2	No. De maz.
1	8.60	93.92	8.22	93.92	17
2	8.63	85.82	8.01	85.82	50
3	8.41	70.68	7,27	70.68	14
4	8.26	65.63	7.56	65.63	5
5	7.84	60.58	6.24	60.58	9

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por metro cuadrado, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Los predios interiores tomarán el valor del eje de la manzana a la que corresponde, en el 50%.

Habrán de considerarse estos valores, conforma al siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .93	C O E F I C I E N T E
1.2.-FORMA	1.0 a .94	
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94	
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95	

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .93
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .93
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	

- TIERRA
- 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93
- ACERAS
- BORDILLOS
- TELEFONO
- RECOLECCION DE BASURA
- ASEO DE CALLES

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

<p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>
--

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno.

2.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;

b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;

c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;

d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,

e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas,

cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI**

**CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL BIENIO
2022- 2023**

**FACTORES DE REPOSICIÓN DE EDIFICACION
PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES**

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Cubierta	
No Tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado	2,1076	Madera Común	0,2150	Arena-Cemento	0,3083
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Baldosa Cemento	0,4779
Hierro	0,9531	Madera Fina	1,4230	Baldosa Cerámica	0,0656
Madera Común	0,6368	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3530	Azulejo	0,6490
Caña	0,4677	Tierra	0	Fibro Cemento	0,7144
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,0851	Teja Común	0,7848
Bloque	0,4694	Marmetón (Terrazo)	2,1596	Teja Vidriada	1,2332
Ladrillo	0,4694	Marmolina	1,3370	Zinc	0,4191
Piedra	0,5187	Baldosa Cemento	0,4930	Polietileno	0,8165
Adobe	0,4694	Baldosa Cerámica	0,7275	Domos / Traslúcido	0,8165
Tapial	0,4694	Parquet	1,7110	Ruberoy	0,8165
		Vinyl	0,4838	Paja-Hojas	0,1443
Vigas y Cadenas		Duela	0,5825	Cady	0,1170
No tiene	0	Tablon / Gress	1,7110	Tejuelo	0,4061
Hormigón Armado	0,7719	Tabla	0,2172		
Hierro	0,4293	Azulejo	0,6490	Puertas	
Madera Común	0,2972	Cemento Alisado	0,3530	No tiene	0
Caña	0,1153			Madera Común	0,6218
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior		Caña	0,0150
		No tiene	0	Madera Fina	1,3133
Entre Pisos		Madera Común	0,9439	Aluminio	1,0246
No Tiene	0	Caña	0,3795	Enrollable	0,7792
Hormigón Armado(Losa)	0,4288	Madera Fina	36,7890	Hierro-Madera	0,0656
Hierro	0,2449	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4194	Madera Malla	0,0300
Madera Común	0,1255	Tierra	0,2372	Tol Hierro	1,1170

Caña	0,0449	Mármol	29,9500		
Madera Fina	0,4220	Marmetón	21,1500	Ventanas	
Madera y Ladrillo	0,1642	Marmolina	12,3500	No tiene	0
Bóveda de Ladrillo	0,1515	Baldosa Cemento	0,6675	Hierro	0,2745
Bóveda de Piedra	0,6378	Baldosa Cerámica	12,2400	Madera Común	0,1713
		Azulejo	2,3370	Madera Fina	0,6009
Paredes		Grafiado	1,1225	Aluminio	0,6867
No tiene	0	Champiado	0,6340	Enrollable	0,2370
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,9573		
Madera Común	1,0297			Hierro-Madera	1
		Revestimiento Exterior		Madera Malla	0,0674
Caña	0,3834	No tiene	0		
Madera Fina	1,3410	Madera Común	0,4377	Cubre Ventanas	
Bloque	0,7385	Madera Fina	0,8241	No tiene	0
Ladrillo	1,2306	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1945	Hierro	0,1828
Piedra	0,6847	Tierra	0,1103	Madera Común	0,0885
Adobe	0,5066	Mármol	1,1907	Caña	0
Tapial	0,5066	Marmetón	1,1907	Madera Fina	0,5181
Bahareque	0,4090	Marmolina	1,1907	Aluminio	0,4143
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cemento	0,2227	Enrollable	0,5144
		Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Malla	0,0210
Escalera		Grafiado	0,5219		
No Tiene	0	Champiado	0,2086	Closets	
Hormigón Armado	0,0459	Aluminio	2,4885	No tiene	0
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Madera Común	0,3221
Hormigón Simple	0,0276	Cemento Alisado	2,5378	Madera Fina	0,7433
Hierro	0,0360			Aluminio	0,7730
Madera Común	0,0340	Revestimiento Escalera		Tol Hierro	0,4460
		No tiene	0		
Caña	0,0251	Madera Común	0,0157		
Madera Fina	0,0890	Caña	0,0150	INSTALACIONES	
Ladrillo	0,0181	Madera Fina	0,0295		
Piedra	0,0100	Arena-Cemento	0,0070	Sanitarias	
		Tierra	0,0040	No tiene	0
Cubierta		Mármol	0,0425	Pozo Ciego	0,1080
No Tiene	0	Marmetón	0,0425	Canalización Aguas Servidas	0,0618
Hormigón Armado (Losa)	2,0372			Canalización Aguas Lluvias	0,0618
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2442	Marmolina	0,0425	Canalización Combinado	0,1828
		Baldosa Cemento	0,0123		
Estereoestructura	11,8578	Baldosa Cerámica	0,0623	Baños	
Madera Común	0,7862	Grafiado	0,3531	No tiene	0
Caña	0,2133	Champiado	0,3531		
Madera Fina	1,0309	Piedra o Ladrillo hornamental	0,0490	Letrina	0,0534

				Baño Común	0,0712
		Tumbados		Medio Baño	0,1032
		No tiene	0	Un Baño	0,1210
		Madera Común	0,4360	Dos Baños	0,1655
		Caña	0,1610	Tres Baños	0,3222
		Madera Fina	2,4637	Cuatro Baños	0,4966
		Arena-Cemento	0,2746	+ de 4 Baños	0,6532
		Tierra	0,1588		
		Grafiado	0,3998	Eléctricas	
		Champiado	0,3986	No tiene	0
		Fibro Cemento	0,6630	Alambre Exterior	0,4342
		Fibra Sintética	1,1571	Tubería Exterior	0,4650
		Estuco	0,6539	Empotradas	0,4879

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Se establece la constante P1 en el valor de: **27.94** y la constante P2 en el valor de: **23.94**; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos, actualizado para el bienio 2022-2023, mediante el IPC.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca 107.30

IPC actual (septiembre 2021): Cuenca 108.27

**Cuadro de Factores de Depreciación de Edificación
Urbano - Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiál
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29

49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficie de cada bloque.

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

Art. 28.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las

rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,

b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas**

obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de uno punto dieciocho por mil (1.18 POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se **sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que

corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año**.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del **uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 36. - REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera o quien haga sus veces a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

a) **LEY ORGNICA 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. 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la

persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL DE LOS SECTORES HOMOGENEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES

Art. 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es la generación de un tributo a todos los sectores homogéneos (S.H 5.21; 5.22; 5.23; 5.24) correspondientes a las cabeceras parroquiales del área rural del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas por la Ley.

Art. 38.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios

- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. -Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

1.1. Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por



las ocho (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N -Nitrógeno-, P -Fósforo-, K -Potasio-, PH -Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como SINAFRO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21 (CAPSOL)
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22 (COMPUD)
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.23 (GONZOL)
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.24 (LLAGOS)

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de

precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos, Expresado en el cuadro siguiente; IPC inicial (diciembre 2019):107.30
IPC actual (septiembre 2021):108.27 (tomado de la ciudad de Cuenca)

CUADRO DE SECTORES HOMOGENEOS CABECERAS PARROQUIALES

SECTOR	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH21	963 22. 45	850 50. 67	737 78. 89	594 33. 00	5226 0.05	4201 2.98	286 91. 79	17420.02
SH22	963 22. 45	850 50. 67	737 78. 89	594 33. 00	5226 0.05	4201 2.98	286 91. 79	17420.02
SH23	498 400 .85	440 077 .34	381 753 .84	307 523 .93	2704 08.97	2173 87.60	148 459 .83	90136.32
SH24	521 351 .67	460 342 .43	399 333 .19	321 685 .07	2828 61.01	2273 98.07	155 296 .24	94287.00

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores:**

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;

- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL
NO TIENE

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN
 TERCER ORDEN
 HERRADURA
 FLUVIAL
 LÍNEA FÉRREA
 NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.9420

5 INDICADORES
 4 INDICADORES
 3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

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

Art. 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD Código Tributario y otras leyes.

Art. 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del uno punto diez por mil (1.10 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD

Art. 45. - TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima Autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-

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

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

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

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal sin descuentos ni recargos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Al no contarse a la fecha de expedición de la presente Ordenanza, con zonas de Promoción Inmediata, así como con las zonas urbano-marginales, la norma contenida en los Arts. 29 y 33 de esta Ordenanza, por el momento no son aplicables, sin embargo se las mantiene hasta cuando se determine aquel tipo de zonas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese cualquier Ordenanza o resolución que se contraponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Lic. Walter Narvárez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:

Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión del 25 de noviembre del 2021, y en segundo debate en sesión del 08 de diciembre del 2021.

Chunchi, 13 de Diciembre del 2021.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.-

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín, a los trece días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 11H00.- Vistos: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DE CHUNCHI.- Lic. Walter Narvárez Mancero, alcalde de Chunchi, a los catorce días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno, a las 14H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para

que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Lic. Walter Narváez Mancero
ALCALDE DE CHUNCHI

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde el catorce de Diciembre del año dos mil veintiuno.

Chunchi, 15 de Diciembre de 2021

Abg. Marco Sanmartín Sanmartín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CHUNCHI.
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo", los GADsM y el Distrito Metropolitano,

están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

Hoy cada uno de los cantones y el mundo entero atraviesan una situación en común, la pandemia originada por el coronavirus; la Organización Mundial de la Salud declaró al brote del coronavirus como pandemia mundial y reconoce: "Con esta declaración (...) que el coronavirus no es una cuestión que concierne solo a los países que tienen difusión epidémica de la enfermedad, sino que concierne al conjunto de países de la OMS".

Mediante Resolución Administrativa N° 009-2021-AGADMCH del 12 de febrero de 2021, en la cual en su Art. 1 señala: "DECLARAR EN EMERGENCIA al cantón Chunchi, provincia de Chimborazo, por la eminente amenaza, exposición y afectación producida por deslizamiento y agrietamientos y demás zonas de influencia en virtud de los eventos presentados y de público conocimiento acontecidos en el sector de la armenia parroquia matriz del cantón Chunchi"

Que el día 12 de febrero de 2021 aproximadamente a las 07:30 se produjo el deslizamiento de tierra en el sector la Armenia del Cantón Chunchi, ocasionando a su paso destrucción de viviendas, vehículos, vías de acceso, parcelas, cultivos y animales bovinos en los sectores de la Armenia y en el caserío Chanchan.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

CONSIDERANDO

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chunchi conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: "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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin

perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "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, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales".

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]"

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."

Que, la Procuraduría general del estado con fecha 13 de mayo del 2021 en el oficio 13866 en su parte pertinente del Pronunciamiento manifiesta que de conformidad con el artículo 38 del reglamento general para la aplicación de la Ley de defensa contra incendios, la contribución predial establecida por el artículo 33 de la Ley de Defensa contra incendios en beneficio de los cuerpos de bomberos debe ser recaudada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y es responsabilidad de los Tesoreros de Dichos Gobiernos efectuar la transferencia mensual,

oportuna y directa de lo recaudado por dicha contribución a favor de los cuerpos de Bomberos.

Que, el Art. 41 del ACUERDO MINISTERIAL Nro. 017-20, establece que la Valoración masiva de construcciones Urbanas y Rurales.-Se considerará los procedimientos basados en el método de reposición previsto en la legislación vigente y constará de las fases constantes en los literales a, b y c.

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHUNCHI, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”.

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art.1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de **CHUNCHI**, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón **CHUNCHI**, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de

generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos.- Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados; establecidos para fines impositivos por la Unidad de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre

atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y/o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón **CHUNCHI**.

Art. 7.- Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón **CHUNCHI** y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial (digital, los datos son tomados de la planimetría directamente del sistema, declaración del propietario y/o inspección), con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de **CHUNCHI**, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Chunchi.

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

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.- Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran

afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

IPC inicial (diciembre 2019): Cuenca 107.30

IPC actual (Septiembre 2021): Cuenca 108.27
(para bienes y servicios diversos)

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones³:

¹Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los

predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1..n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1..n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Anexo 1 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural

Matriz de Valor:

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CHUNCHI PARA EL BIENIO 2022-2023														
AGREGACIÓN	0605ZH01		0605ZH06		0605ZH05		0605ZH04		0605ZH03		0605ZH07		0605ZH02	
	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD/ Ha	TEC NIFI CAD O USD /Ha	NO TECN IFICA DO USD /Ha
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	1144,894	8326,96	1665,292	9575,96	1040,795	8326,96	0,00	0,00	7805,96	6244,97	1977,591	11448,94	1561,192	1040,795
TE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1089,765	9887,95	1401,963	13009,93	1248,994	11448,94	0,00	0,00	1058,565	9575,96	1089,765	9887,95	1248,994	1144,894
FORESTAL DIVERSOS USOS	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	2311,19	1301,50	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97
ÁREA CONSTRUIDA	1144,894	8326,96	1665,292	9575,96	1040,795	8326,96	0,00	0,00	7805,96	6244,97	1977,591	11448,94	1561,192	1040,795
HUERTA	1248,994	10928,95	1769,391	15611,92	1248,994	10199,95	0,00	0,00	9575,96	8326,96	1353,094	13530,94	1873,491	1561,192
CAFÉ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTRAS AREAS	1144,894	8326,96	1665,292	9575,96	1040,795	8326,96	0,00	0,00	0,00	6244,97	1977,591	11448,94	1561,192	1040,795
CAÑA DE AZÚCAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6213,67	5203,97	0,00	0,00	6213,67	5203,97
FLOR SIN PROTECCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0,00	1560,99	0,00	1560,99	0,00	1560,99	0,00	780,50	7805,96	1560,99	0,00	1560,99	0,00	1560,99
VEGETACIÓN NATURAL	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	780,50	0,00	4162,98	0,00	4162,98	0,00	4162,98
PALMITO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAMARONERA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PALMA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AFRICANA														
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15611,92	0,00	0,00	0,00	88469,56	0,00	0,00	0,00	0,00
FRUTALES PERMANENTES	1193,865	10928,95	1454,063	13530,94	1349,964	12489,94	0,00	0,00	1141,764	10407,95	1193,865	10928,95	1662,162	1561,192
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO2	0,00	15612,22	0,00	0,00	0,00	83265,59	0,00	0,00	0,00	98877,51	0,00	0,00	0,00	0,00
BANANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1349,964	1248,994
CONÍFERAS MADERABLES	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	2311,19	1301,50	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97	6213,67	5203,97
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10407,95	0,00	0,00	0,00	0,00
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO1	0,00	31224,85	0,00	52040,843	0,00	93673,54	0,00	0,00	0,00	15611,92	0,00	0,00	0,00	8326,559
CACAO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARROZ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CICLO CORTO	1144,894	8326,96	1665,292	9575,96	1040,795	8326,96	3611,68	2601,99	7805,96	6244,97	1977,591	11448,94	1561,192	1040,795
FORESTAL MADERABLE	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	0,00	0,00	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98	4131,68	3121,98
PISCÍCOLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FORESTAL NO COMERCIALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASTOS	1769,391	9366,95	1977,591	9575,96	1353,094	8846,96	2154,69	1145,00	7285,97	5203,97	1977,591	11448,94	1561,192	9887,95
TABACO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHAPARRAL - PAJONAL	0,00	1041,00	0,00	1560,99	0,00	1041,00	0,00	208,00	0,00	833,00	0,00	1248,99	0,00	1041,00
PASTOS NATURALES	8846,96	6764,96	9888,96	6869,97	6764,96	6505,47	0,00	963,25	3642,98	4684,99	9888,96	7805,96	7805,96	7025,46

factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Las unidades alternativas al agrario del cantón CHUNCHI, se aplicaran solo para casos concretos.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,10
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

Factores aplicados a subpredios según el riesgo

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5 - 10	SUAVE	1,00
3	10 - 20	MEDIA	0,90
4	20 - 35	FUERTE	0,80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,75
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,00
3	MODERADA	0,95
4	REGULAR	0,80
5	BAJA	0,70

6	MUY BAJA	0,60
---	----------	------

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad
Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio
 A₁ = Área de Intersección
 fp = Factor Accesibilidad
 A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
S/I	0,95

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,20	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
	Normal	1,00
	Demérito	0,75

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

b) El valor de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en la *Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción
 P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)
 P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la

construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de

construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2017): Cuenca 107.30

IPC actual (octubre 2019): Cuenca 108.27 (para bienes y servicios diversos).

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

<i>COSTO INDIRECTO (CI)</i>		
<i>CODIGO</i>	<i>ACABADO</i>	<i>VALOR (CI)</i>
1	TRADICIONAL - BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
2	Acero	76,84	80,33	83,83	87,32
3	Aluminio	93,20	97,44	101,67	105,91
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	58,74	61,41	64,08	66,75
5	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97

9	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
10	Madera 2	19,20	20,07	20,94	21,81

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - cana revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Cana	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,54	166,79	174,04	181,30
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,08	74,31	77,54	80,77
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plástico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de

estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Bueno	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0,474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO)	60	40	50
7	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
18	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o la construcción.

TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

<i>VALORES EN US\$ POR m² DE MEJORAS</i>													
<i>MEJORAS</i>	Hor mig ón	Ladr illo Blo que	Pie dra	Ma der a	Me tal	Ado be o Tapi a	Baha reque -caña revest ida	Caña	Otr o	Me tal T1	Me tal T2	Ma dera T1	Mad era T2
ESTABLO GANADO MAYOR	82. 17	25.2 4	62. 00	11. 03	18. 01	14.4 7	24.05	9.66					11.0 3
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	82. 17	25.2 4	62. 00	11. 03	18. 01	14.4 7	24.05	9.66					11.0 3
SALA DE ORDEÑO	82. 17	25.2 4	62. 00	11. 03	18. 01	14.4 7	24.05	9.66					11.0 3
GALPON	82.	25.2	62.	11.	18.	14.4	24.05	9.66					11.0

AVICOLA	17	4	00	03	01	7								3
PISCINAS (camarón/piscícola)	11. 26													
ESTANQUE O RESERVORIO	20. 70							20.7 0						
INVERNADEROS								14.1 4	17. 93	17. 93	10.3 4	10.3 6		
TENDALES	30. 37													

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 14.- Banda impositiva.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del cero punto setenta y ocho por mil (0.78 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 18.- Tributo al impuesto predial.- Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán el siguiente tributo:

- c) Tasa por gastos administrativos para la emisión de títulos prediales el equivalente a USD. 2.50.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados o modificados por ley.

Art. 19.- CONFORME LO DISPONE EL ART. 33 DE LA LEY DE DEFENSA CONTRA INCENDIOS Y EL PRONUNCIAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DEL ESTADO, A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.- Para la determinación del impuesto que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Chunchi**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 21.- 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 prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos de 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 se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el

Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal o quien haga sus veces.

Especialmente, se consideraran para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

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

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitaran al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, asentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano,

tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera o quien haga sus veces a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

a) *LEY ORGNICA 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. 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 26.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 27.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 28.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 29.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 30.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera o quien haga sus veces, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.- Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección Financiera o quien haga sus veces, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los

justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 33.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 35.- De la sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 36.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 37.- Recurso de reposición.- Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.- El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 39.- Recurso de apelación.- Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no

cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 40.- Plazos para apelación.- El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 41.- Recurso de Revisión.- Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 42.- Improcedencia de la revisión.- No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;

c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 43.- Revisión de oficio.- Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se

actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiera o quien haga sus veces a través de la Oficina de Rentas, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipal, de la Dirección Financiera o quien haga sus veces y la Oficina de Rentas y Tesorería, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.

7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero o quien haga sus veces y del Jefe del Departamento de Rentas o quien haga sus veces, así como el sello correspondiente.

Art. 45. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas o quien haga sus veces comunicará al Director Financiero o quien haga sus veces, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero o quien haga sus veces y el Jefe de la Jefatura de Rentas o quien haga sus veces.

Art. 46.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería del GAD Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero del GAD Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería del GAD Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 47.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

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

Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero del GAD Municipal elaborará y presentará al Director Financiero o quien haga sus veces, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el GAD Municipal.

Art. 49.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de

interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 50.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GAD Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

Art. 51.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero del GAD Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del GAD Municipal de Chunchi en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados, previa verificación de que el usuario no adeude a la Municipalidad.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

