

ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución del Estado Ecuatoriano determina los derechos que permiten a los ciudadanos hacer uso efectivo del suelo. En el Art. 31 de la Constitución, que dice: *“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. 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”*. Derecho que implica que, por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, se realicen las gestiones democráticas que conlleven a la distribución equitativa de cargas y beneficios mediante la administración del espacio físico, público, uso y accesibilidad al suelo, vivienda para así propiciar un desarrollo sustentable, fomente un manejo eficiente y racional de los recursos, proveer calidad de vida, igualdad de oportunidades, y otros.

Así mismo, la LOOTUGS en su artículo 3 numeral 4 menciona *“Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable”*.

La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Como parte de los instrumentos, la misma LOOTUGS, introduce como instrumento de financiamiento del desarrollo urbano a la Concesión Onerosa de Derechos, respecto de la cual señala *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”*

Así mismo la ley establece que *“Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura,*

saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”

Los instrumentos para la gestión del suelo como herramientas técnicas y jurídicas, viabilizarán la adquisición y administración del suelo necesario para el cumplimiento del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo municipal. Por ello, la concesión onerosa de derechos, permitirá la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Como parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS, el Municipio de Loja ha articulado su planificación para dar cumplimiento a una parte de la agenda global, bajo la premisa de caminar hacia objetivos comunes asegurando la igualdad de oportunidades y una vida digna para todas las personas. Es por ello, en busca de una ciudad sostenible y sustentable y bajo el concepto de pago por concesión onerosa de derechos COD, los incentivos financieros, posibilitan una reducción en el valor a cancelar por este concepto, de manera que se promueva el desarrollo de proyectos inmobiliarios sostenibles y sustentables con el medio ambiente.

Incrementando las fuentes de financiamiento, captados por este concepto, se buscará la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos y otras acciones encaminadas al desarrollo y progreso de la ciudad. Los proyectos que no siguen fines de lucro, que son de carácter social, al generar oportunidades de inclusión económica y social, se tratarán distintamente de las iniciativas propuestas y de la rentabilidad financiera, por lo tanto, se presentan exoneraciones respecto al pago de los valores resultantes por las mejoras en los índices urbanísticos otorgadas a los predios donde se implanta.

Por lo tanto, con el afán de crear una ciudad más eficiente, justa y sustentable, resulta procedente que el Municipio de Loja cuente con el cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, con la cual se busca regular el procedimiento de cálculo y cobro por concesión onerosa de derechos. Así mismo, se espera complementar y fortalecer el cuerpo normativo municipal en materia de desarrollo urbanístico, cumpliendo con el marco normativo nacional en materia de ordenamiento territorial y de gestión del suelo, dando forma a nuevos mecanismos de financiamiento y aportando al desarrollo económico y social de la ciudad.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. 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 artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1 y 2 señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbanos y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el artículo 54 del COOTAD, establece: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización el buen vivir a través de la implementación de políticas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”

Que, el artículo 55 literal b) del COOTAD, establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 57 del COOTAD, estatuye: “al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”.

Que, el artículo 172 del COOTAD, en Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, el artículo 7 de la LOOTUGS, norma lo siguiente: “para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica: 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes. 2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico. 3. El derecho de la sociedad a participa en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general”:

Que, el artículo 26 de la LOOTUGS, determina: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo descentralizado municipal o metropolitano determinara la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a

excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”.

Que, el artículo 47 de la LOOTUGS expresa: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramienta técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: (...) 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”

Que, el artículo 71 de la LOOTUGS manifiesta:” Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: (...) 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo”;

Que, el artículo 72 de la LOOTUGS enuncia: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano: la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”;

Que, el artículo 73 de la LOOTUGS establece: “Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”;

Que, el artículo 43 del reglamento de la LOOTUGS. – indica que el pago en dinero por la concesión onerosa de derechos de construcción o urbanización se realizará única y exclusivamente cuando este tenga destinación específica a financiar obras de urbanización contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el contexto de la implementación de planes complementarios.

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016), establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece 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, el artículo 82 de la Ordenanza N°038-2021- Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de actuación Urbanística (UAU) son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante plan de uso y gestión del suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de normas urbanística, y proveer las infraestructuras o equipamiento públicos. Su interés responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de las cargas y beneficios.

Que, el artículo 93 de la Ordenanza N°038-2021.- Modificación de la asignación de uso y ocupación de suelo. - El Concejo, previo informe la Junta de Desarrollo Urbano, podrá conocer y resolver sobre cambio a la asignación de usos y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal.
- Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificada en las asignaciones de la Normativa de Uso y Ocupación de Suelo de los PITS.

Las modificatorias a la asignación de uso de suelo aprobada por el Concejo, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica.

Que, el artículo 163 de la Ordenanza N°038-2021- Otorgamientos de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo en el área de primer orden del centro histórico sin afectar la morfología urbana. - Se definen como unidades de actuación urbanística (UAU) a todas las manzanas ubicadas dentro de esta área, lo que implica que las intervenciones que se realicen excepto las de renovación deberán sujetarse a lo que dispone la Ley y la presente Ordenanza respecto de la UAU. En estas áreas patrimoniales, queda expresamente prohibido construir edificaciones o ampliaciones cuya altura rompa el gabarit del tramo, aun cuando existiesen edificaciones nuevas con altura de edificación superior a la predominante en el tramo.

Que, el artículo 169 de la Ordenanza N°038-2021.- Unidades de Actuación Urbanística en el área de primer orden del Centro Histórico. - Las UAU en el área de primer orden del centro histórico, deberán estar a lo establecido en los artículos 49, 50, 51, 52 y 53 de la LOOTUGS. Las UAU podrán ser promovidas y gestionadas por: i) los propietarios del suelo incluido en la UAU: o ii) por la

administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Que, el artículo 170 de la Ordenanza N°038-2021- Las UAU que se desarrollen en el área de primer orden del centro histórico. - tienen como finalidad, conformar un espacio útil al interior de las manzanas, otorgando un mayor aprovechamiento del suelo a los propietarios de la UAU, sin incrementar la edificabilidad en altura de los predios, y de esta manera mantener la homogeneidad morfológica. Se implementarán mediante un proyecto único, se podrá plantear reestructuración parcelaria e integración predial, liberación de edificaciones obsoletas o precarias, creando un único espacio interior que podrá ser destinado a: usos comerciales turísticos culturales, artesanales, recreativos o lúdicos.

Que, el artículo 171 de la Ordenanza N°038-2021- Las UAU planteadas, deberán cumplir con los estándares urbanísticos. - los estándares urbanísticos son parte de la presente ordenanza y deberán ser analizados en cada caso particular, siempre tendiente a no afectar las condiciones medioambientales, ni el convivir ciudadano.

Que, el artículo 172 de la Ordenanza N°038-2021.- Para el caso del planteamiento de una UAU. - Las UAU cuyo destino sea, la conformación de estacionamientos vehiculares masivos, su altura no podrá sobrepasar los dos niveles de acuerdo a los estándares urbanísticos respecto del nivel de suelo pudiendo aceptarse para el efecto la ocupación del subsuelo. Para este uso será requisito indispensable un estudio de movilidad del sector, además de estudios geotécnicos e hidrológicos, que determine su factibilidad.

Que, el artículo 241 de la Ordenanza N°038-2021.- Los planes parciales determinarán.- La normativa urbanística específica conforme los estándares urbanísticos, los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hechos y la ejecución de vivienda de interés social, la selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión del suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social, la infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. Se utilizarán en sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- Necesidad de desarrollo o consolidación de área que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- Incorporación de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano
- Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Que, el Art. 8 de la Ordenanza N°045-2022.- En el Art 92. Cámbiese el párrafo 5 por el siguiente texto: “Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes y/o proyectos, que por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, Planeamiento Urbano, según sea el caso emitirán la viabilidad de aplicación específica de solución.

Que, la disposición transitoria sexta de la ordenanza N°045-2022. En el plazo de noventa días deberá formularse la Ordenanza que regula el cobro de la concesión onerosa de derechos, de acuerdo a los procedimientos, aprovechamientos y valores que consten en la ordenanza considerando las áreas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; la Ordenanza que regula el procedimiento para la Implementación de las Unidades de Actuación Urbanísticas y la ordenanza que regula el procedimiento para el desarrollo de los Planes Parciales de Urbanismo.

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTON LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y PROCEDIMIENTO DE COBRO.

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - El objetivo de la presente ordenanza es regular el procedimiento y cálculo del valor para el cobro de la concesión onerosa de derechos de uso de suelo y máxima edificabilidad en la ciudad de Loja, en los polígonos determinados para la concesión onerosa de derechos, planes parciales que determinen cambio de uso de suelo, transformación del suelo rural en urbano, o del suelo rural en suelo urbano de expansión urbana, y un mayor aprovechamiento del suelo, en base al crecimiento en altura.

Artículo 2.- Definiciones. - Para efectos de esta ordenanza se aplican los siguientes términos:

- **Areq.** - área requerida por mayor aprovechamiento de suelo COS
- **AUVt:** área útil vendible
- **$AVT_{i,t}^h$:** avalúo del terreno vigente
- **$AVT_{i,t-1}^h$:** avalúo del terreno del bienio anterior, o el último valor que antecedente al avalúo vigente.
- **CODe:** Concesión onerosa de derechos por edificabilidad máxima
- **CODos:** Concesión onerosa de derechos por cambio de COS.

- **CODu:** Concesión onerosa de Derechos por cambio de clasificación y asignación de uso de suelo.
- **COS:** coeficiente de ocupación del suelo.
- **CUS:** coeficiente de uso de suelo
- **$IR_{i,t}^h$:** índice de Revalorización, valor calculado de la división del avalúo del terreno vigente para el avalúo del terreno correspondiente al bienio inmediato anterior, o último avalúo precedente al vigente.
- **N°P.-** número de pisos otorgados en el certificado de Regulación y Control Urbano.
- **N°Pcod.** - número de pisos solicitados para edificabilidad máxima.
- **PIT.** - polígono de intervención territorial
- **PUGS.** - plan de uso y gestión del suelo.
- **UAU.-** Unidades de actuación urbanística. -
- **VTII:** valor terreno de llegada.
- **VTp:** valor terreno de partida.
- **VM2:** valor de metro cuadrado de suelo correspondiente al predio y de conformidad a informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros.
- **%PS:** porcentaje de participación por suelo.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación. – La concesión onerosa de derechos se establecerá para los siguientes ámbitos:

- Cambio de uso de suelo cuando: se transforma el suelo rural en urbano y el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- Modificación en la asignación de uso y ocupación de suelo: bajo las condicionantes que se determinen en la presente ordenanza.
- Edificabilidad Máxima: bajo las condicionantes que se determinen en la presente ordenanza.
- Mayor aprovechamiento del suelo: bajo las condicionantes que se determinen en la presente ordenanza.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 4. – Polígonos de Aplicación. - Para aplicar este instrumento de gestión del suelo se toma en consideración los polígonos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), además de las condicionantes establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 5.- Concesión onerosa de derechos para cambio de uso de suelo: Los predios en suelo rural que se transformen en suelo urbano o de suelo rural en suelo rural de expansión urbana, deberán contar con el informe emitido por la Autoridad Agraria Nacional solicitado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal competente previo a autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además, está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente, de conformidad con el artículo 32 del literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y artículo 3 del Reglamento de la misma Ley, donde se determina las restricciones para determinar el cambio de la clasificación del uso

del suelo rural: a) que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Artículo 6.- Concesión onerosa de derechos para modificación en la asignación de uso y ocupación de suelo: Los usos urbanos específicos, que no se encuentren definidos previamente en los PIT, ejes urbanos y exista interés por emplazarlos; su autorización estará condicionado a la factibilidad de asimilación de usos de suelo, como restringido, mediante la presentación de un plan parcial. El Concejo, previo informe la Junta de Desarrollo Urbano, podrá conocer y resolver sobre cambios a la asignación de usos y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal.
2. Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones de la Normativa de Uso y Ocupación de Suelo de los PITS.

Las modificatorias a la asignación de uso de suelo aprobada por el Concejo, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica.

Artículo 7.- Concesión onerosa de derechos para determinar edificabilidad máxima. – a más de los 10 polígonos definidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se toma en cuenta que para el incremento de pisos, los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Loja que cumplan con las siguientes características:

1. Los predios ubicados en las vías descritas en la **Tabla 1** deberán cumplir con los siguientes parámetros urbanísticos “mínimos”, para sujetarse a contraprestación onerosa:

AREA MÍNIMA	FRENTE MINIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (N° PISOS)	TIPO DE VIA
250	10	6	LOCALES
300	12	8	VIAS EXPRESAS, COLECTORAS Y ARTERIALES, DONDE SE PODRÁ APLICAR LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
400	14	12	
500	20	12-15	
<ul style="list-style-type: none"> • LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA ESTÁ DETERMINADA POR EL ANCHO DE LA VÍA AL MOMENTO DE PRESENTAR EL PROYECTO. 			

2. Predios ubicados con frente a las vías expresas, arteriales, colectoras, locales de la ciudad de Loja, los mismos podrán sujetarse a



contraprestación onerosa para la edificabilidad máxima, bajo las siguientes determinaciones:

Tabla 1. Vías expresas, arteriales y colectoras donde se podrá aplicar la concesión onerosa de derechos.

SISTEMA VIAL URBANO DE LA CIUDAD DE LOJA PARA COD.						
VIAS EXPRESAS, ARTERIALES, COLECTORAS Y LOCALES DONDE SE PODRÁ APLICAR LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	JERARQUIZACION VIAL	DATOS		CONCESION ONEROSA PARA EDIFICABILIDAD		
		ANCHO APROXIMADO m	EDIFICABILIDAD BASICA EN PIT	EDIFICABILIDAD MAXIMA N° PISOS	LOTE MINIMO M2	FRENTE MINIMO
Av. Darío Eguiguren	RED NACIONAL VIAL	19,51	4	6	250	12
Av. José Illescas	RED NACIONAL VIAL	19,00	2 - 3- 4	6	250	12
Av. Pablo Palacio	RED NACIONAL VIAL	22,64	3 - 4 - 5	8	300	12
Av. Isidro Ayora	RED NACIONAL VIAL	17,70	2 -3 - 4 - 5 -6	8	300	12
Av. 8 de Diciembre	ARTERIAL PRINCIPAL	24,00	2-3-4-5	8	300	12
Av. 8 de Diciembre	ARTERIAL PRINCIPAL	36,00	2-3-4-5	12	400	14
Av. Cuxibamba	ARTERIAL PRINCIPAL	37,00	4 - 5	12	400	14
Av. Manuel Agustín Aguirre y Av. Universitaria	ARTERIAL PRINCIPAL	48,00	3 - 4 - 5 - 6	15	500	20
Av. Pío Jaramillo Alvarado	ARTERIAL PRINCIPAL	32,00 ; 32,97	3 - 4 - 5	12	400	14
Av. Manuel Carrión Pinzano	ARTERIAL PRINCIPAL	21,00	3 - 4	8	400	14
Av. Nueva Loja y Av. Orillas del Zamora	ARTERIAL SECUNDARIA	60,00	4 - 5	15	500	20
Av. Emiliano Ortega y Av. Orillas del Zamora	ARTERIAL SECUNDARIA	48,00	3 - 4 - 5 - 6	15	500	20
Av. Salvador Bustamante Celi desde la calle Azogues hasta la Av. 8 de Diciembre	ARTERIAL SECUNDARIA	21,00	3 - 5 - 4	8	300	12
Av. Santiago de las Montañas	ARTERIAL SECUNDARIA	25,76	4	8	300	12
Guayaquil desde la Av. Cuxibamba hasta la Av. Nueva Loja	COLECTORA	18,00	4	6	250	12
Dr. Arturo Armijos Ayala	COLECTORA	14,76	2 - 3 - 4 - 5	7	250	12
AV. Manuel Benjamín Carrión	COLECTORA	19,00	3 - 4 - 6	8	300	12
Av. Los Paltas tramo redondel Pedestal hasta Redondel Época	COLECTORA	14,83; 13,02	3 -4	6	250	10
Av. Los Paltas redondel de Época hasta intersección Paso Lateral Loja	COLECTORA	18,55; 21,00	3 -4	8	300	12
Av. Eloy Alfaro desde calle Porfirio Díaz, hasta la Av. José María Vivar Castro.	COLECTORA	15,00	3 - 4	6	250	10
Av. Eloy Alfaro desde calle Geovanny Calle hasta la calle Sdo. Ángel Rivera	COLECTORA	23,00	3 - 4	8	300	12
AV. José María Vivar Castro	COLECTORA	23,00	3 -4	8	300	12



Av. Reinaldo Espinosa	COLECTORA	25,57	2 - 3 - 4	8	300	12
Av. Eduardo Kingman	COLECTORA	15,39; 22,00	3 -4	6	250	10
Av. Barcelona	LOCAL	24,00	3 -6	8	300	12
Mercadillo	LOCAL	24,00	5	8	300	12
Av. 24 de Mayo *	LOCAL	15,00	6 - 4	10 *	350	12
Calle Catamayo	LOCAL	15,29	3	6	250	10
Av. Alisos	LOCAL	16,00	3 - 4	6	250	10

3. Como excepción, los predios ubicados con frente a parques y que cumplan con las áreas de lote mínimo, también podrán sujetarse a contraprestación onerosa de derechos.
4. Los edificios con frente a las avenidas en contraprestación a la concesión onerosa de derechos, mantendrán el retiro frontal de cinco metros en planta baja, el cual deberá ser parte del espacio público.

Para este efecto deberán sujetarse a lo dispuesto en las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, establecidos en la NEC-2021 a las normas establecidas en las ordenanzas vigentes.

Artículo 8.- Concesión onerosa de derechos para mayor aprovechamiento del suelo: se califica con esta denominación a los proyectos que nacen de la iniciativa pública, privada o mixta, como las Unidades de Actuación Urbanística, cuyo objetivo es el aprovechamiento del suelo, cambio del COS, que no concuerda con la normativa aplicada en los polígonos de intervención establecido en los PUGS:

Por ende, se sujeta a la contraprestación onerosa de derechos, cuando se requiera:

- Cambio del COS, que determine la eliminación de retiros frontales en el centro histórico.
- Cambio del COS, que determine la eliminación de retiros posteriores en predios esquineros, cuando en áreas de suelo urbano existan lotes y/o proyectos, que por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa vigente, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, Planeamiento Urbano, según sea el caso emitirán la viabilidad de aplicación específica de solución.

Artículo 9.- Queda prohibido la modificación del lote mínimo establecido en los polígonos de intervención territorial (PIT), a excepción de aquellos que se encuentran en la tabla de las disposiciones derogatorias.

CAPÍTULO IV

NORMATIVA URBANA PARA ESTABLECER LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA ZONA DE PRIMER ORDEN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA.

Artículo 10.- No se concederán permisos de funcionamiento para la implementación de nuevos establecimientos educativos privados o públicos, en la zona de primero y segundo orden del Centro Histórico de la ciudad de Loja, con la finalidad de reducir el congestionamiento vehicular en horas pico.

Artículo 11.- La concesión onerosa de derechos para la zona de primero y segundo orden de Centro Histórico de la ciudad de Loja, determina como nuevo uso de suelo el número 380; servicios de diversión público adulto, establecido en la Ordenanza 038-2021, para su ejecución deberá alinearse con la normativa técnica municipal establecida en la ordenanza vigente.

CAPÍTULO V

NORMATIVA URBANA PARA ESTABLECER LA CONCESIÓN ONEROSA EN LA ZONA DE SEGUNDO ORDEN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA.

Artículo 12.- Los predios con frente al parque infantil, costado norte y sur del Parque Bolívar, se consideran para el incremento de altura hasta un máximo de 8 plantas, con retranqueo frontal de 4 metros a partir de la cuarta planta.

Artículo 13.- No se podrán acoger a la concesión onerosa de derechos los predios con frente a la Calle José Félix de Valdivieso, por estar afectados por el paso de la línea de alta tensión de la EERSSA que de conformidad con la Resolución Nro. ARCONEL-018/18, REGULACION Nro. ARCONEL 001/18 emitida por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad, esta red de 69KV, cuenta con una franja de servidumbre de 8 metros hacia ambos lados del eje de la línea de alta tensión. Por lo cual se establece como edificabilidad máxima hasta tres pisos.

CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA CIUDAD DE LOJA POR CAMBIO O MODIFICACIÓN EN LA ASIGNACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 14.- Del procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos por cambio o asignación de uso y ocupación del suelo. - una vez que se haya llevado a efecto el procedimiento de aprobación de los planes parciales que implique cambios de uso de suelo, por parte del Concejo Cantonal. Con la resolución escrita del Cabildo el promotor obtendrá en la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico, la emisión del pago para que sea ingresado en la Jefatura de Rentas y proceda a la cancelación en la Jefatura de Recaudaciones.

El procedimiento a seguirse será el establecido en los artículos: 93, 240 y 241 de la ordenanza 038-2021, artículo 28 de la ordenanza 0045-2022 y artículo 31 y 32 del Reglamento de la LOOTUGS.

CAPÍTULO VII

PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA CIUDAD DE LOJA PARA MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Artículo 15.- Del procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos para mayor aprovechamiento del suelo por uso de retiros posteriores en predios esquineros donde la normativa no sea aplicable. – cuando en predios esquineros, por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico, según sea el caso aprobarán el proyecto y definirán el pago de acuerdo a:

- Memoria descriptiva, en la que conste la razón técnica para acogerse a la presente ordenanza. Constarán análisis gráfico, análisis de ventilación e iluminación del proyecto con la implantación del predio debidamente georreferenciado. Además, constará el área del retiro posterior que se sujetará a concesión onerosa de derechos, y el cuadro de datos del COS.
- Todos los demás requisitos para aprobación de planos, cuando sea aprobado lo descrito en el párrafo anterior.

El departamento municipal que le corresponda la aprobación del proyecto, emitirá el informe favorable como el valor por concesión onerosa de derechos a la Junta de Desarrollo Urbano, para que esta acepte y disponga el cobro correspondiente.

CAPÍTULO VIII

PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA CIUDAD DE LOJA POR EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Artículo 16.- Del procedimiento de aprobación de la concesión onerosa de derechos por edificabilidad máxima. – La Jefatura de Regulación y Control Urbano y/o la Jefatura de Centro Histórico, realizará la revisión y aprobación del proyecto arquitectónico indicando el cumplimiento de lo establecido en los artículos 460 y 461 de la ordenanza N°038-2021.

El departamento municipal que le corresponda la aprobación del proyecto, emitirá el valor por concesión onerosa de derechos a la Junta de Desarrollo Urbano, para que la misma acepte y disponga el cobro correspondiente a la Dirección Financiera.

Artículo 17.- De la socialización. - La socialización del proyecto de Unidades de Actuación Urbanística AUE, será promovido por la parte privada, pública o mixta que sea el promotor de estos proyectos, contará con la presencia de los vecinos del proyecto establecido en una radio de 200m y con los funcionarios municipales que certificarán que se realizó la socialización.

CAPÍTULO IX

CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN LA CIUDAD DE LOJA.

Artículo 18.- Cálculo del valor de concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, modificación en la asignación de uso y ocupación de suelo. - Para el cálculo del valor por concesión onerosa de derechos para cambio de clasificación y uso de suelo, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{CODu} = [(\text{VTII} - \text{VTp}) \times \%PS]$$

Dónde: $\text{VTII} = (\text{AVT}_{i,t}^h * \text{IR})$

$$\text{IR}_{i,t}^h = \frac{\text{AVT}_{i,t}^h}{\text{AVT}_{i,t-1}^h}$$

Donde:

$$\text{VTp} = (\text{AUVt} * \text{Vm}2)$$

ENTONCES:

$$\text{CODu} = [(\text{AVT}_{i,t}^h * \text{IR}) - (\text{AUVt} * \text{Vm}2)] \times \%PS$$

Artículo 19.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos por edificabilidad máxima.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, es decir causada por incrementos en los coeficientes de uso del suelo, que los propietarios promotores del UAU deberán realizar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, las cuales se aplicarán al predio o a cada uno de los predios resultantes del UAU.

$$\text{CODe} = \left(\left(\frac{\text{AT} * \text{VM}2}{\text{AT} * \text{COS} * \text{N}^\circ\text{P}} \right) * (\text{AT} * \text{COS} * \text{N}^\circ\text{Pcod}) \right) * \%PS$$

Artículo 20.- Calores para porcentaje de participación (%PS) del municipio de acuerdo a proyecto. -

Para el porcentaje de participación, se toma en cuenta el ámbito de aplicación de la concesión onerosa de derechos, pudiendo ser aplicada de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- a) Para mayor aprovechamiento del suelo. - los valores de porcentaje de participación (%PS), para mayor aprovechamiento del suelo será del 5%.
- b) Modificación en la asignación de uso y ocupación del suelo. - los valores de porcentaje de participación (%PS), por cambios y modificaciones en la asignación de usos de suelo será del 20%
- c) Para cambio de uso de suelo. - los valores de porcentaje de participación (%PS), para cambio de uso de suelo será del 25%
- a) Edificabilidad máxima. – para la determinación de los valores de porcentaje de participación (%PS), cuando se requiere derechos de edificabilidad, se tomará en consideración:
 - I. 0.5% para proyectos cuyo uso sea destinado a equipamientos de salud y educación pública.
 - II. 5% para proyectos que sean compatibles con usos residenciales.
 - III. 7.5 % para los proyectos que requieran usos de suelo distintos a los señalados en los literales I) y II) precedentes.
 - IV. 15% para edificaciones de estacionamiento.

Artículo 21.- Cálculo del valor por concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento del suelo, es decir causada por incrementos en los coeficientes de ocupación del suelo, que los propietarios, promotores del UAU deberán realizar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, las cuales se aplicarán al predio o a cada uno de los predios resultantes del UAU:

$$CODos = \left(\left(\frac{AT * VM2}{COS * AT} \right) * Areq \right) * \%PS$$

CAPÍTULO X

DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.

Artículo 22.- Formas de pago de la concesión onerosa de derechos. - El pago de la concesión onerosa de derechos por cualquiera de las causantes establecidas en la presente ordenanza, podrá ser cancelada por los promotores o propietarios a favor del Municipio de Loja mediante:

- a) Pago monetario al contado o,
- b) Por convenio de pago;
- c)

Artículo 23.- Convenio de pago monetario sea de contado o por cronograma. - Tras la aprobación del UAU y previo a la obtención de la aprobación respectiva, el promotor, propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos cuando la forma elegida de pago sea de

contado. Esta opción será obligatoria cuando el valor resultante sea menor a 4 salarios básicos unificados.

Artículo 24.- Convenio de pago monetario por cronograma de pago. - Cuando el pago se realice por cronograma de pago (en el caso de que el mismo supere los 4 salarios básicos unificados), se cancelará al menos el 30% del monto total resultante de la aplicación de las fórmulas por concepto de la concesión onerosa de derechos previo a la obtención de la aprobación respectiva. El pago del 70% restante se podrá realizar mediante cronograma de pago, cuyas condiciones quedarán establecidas en el convenio de pago que deberá suscribirse entre el Municipio de Loja y el promotor propietario. El convenio establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones y el tiempo máximo de pago.

Artículo 25.- Deducciones. - Puesto que la concesión onerosa de derechos dentro del análisis jurídico tributario se regula y ejecuta como TASA ADMINISTRATIVA, se establece de acuerdo a la jurisprudencia nacional las deducciones que por ley determinan a favor de las personas de la tercera edad.

Artículo 26.- Incentivo. – A manera de incentivar e implementar estrategias preventivas de eficiencia de recursos, buenas prácticas ambientales, producción más limpia y disminución de la contaminación, las edificaciones en contraprestación a concesión onerosa de derechos, tendrán una reducción en el valor a cancelar por este concepto, dentro de los siguientes parámetros:

- a) Reducción del 40% del valor a cancelar por concesión onerosa de derechos, cuando la UAU cumpla con uno o algunos de los siguientes parámetros:
 - 10% por uso de recursos naturales renovables. – dentro de este apartado, se tomará en cuenta:
 1. La utilización de materiales reciclados en todas las aplicaciones en las que resulte posible, en especial granulados pétreos y metales provenientes de reciclado.
 2. La utilización de materiales orgánicos, como la madera, en todas las aplicaciones secundarias.
 3. La reducción del peso del edificio y la cantidad de hormigón armado, ajustando las secciones y evitando las plantas subterráneas para usos no imprescindibles.
 4. La utilización de materiales locales, para reducir los consumos de energía que implica el transporte.
 - 10% por consumo de energía renovable. – dentro de este apartado, se tomará en cuenta:
 1. La reducción de la demanda energética: aislamiento, control de la ventilación, control solar, inercia térmica, gestión de los intercambios de humedad y vapor, incorporación de mecanismos de ahorro directo, utilización de sistemas de recuperación de calor de ventilación.

2. La eficiencia de los equipos: incorporación de mecanismos de ahorro directo, como el free cooling (refrigeración por ventilación forzada con aire exterior), utilización de sistemas de recuperación de calor de ventilación, sistemas colectivos de generación con tarificación individual.
3. La mejora de la gestión: uso de sistemas inteligentes de ahorro de energía.
- 10% por uso eficiente y racional de los recursos hídricos. - dentro de este apartado, se tomará en cuenta:
 1. Aprovechar fuentes renovables o locales.
 2. Reducir el nivel de consumo: grifos con limitador de caudal, grifos automáticos, inodoros de doble descarga, inodoros de compostaje a succión, mingitorios sin agua, mingitorios con descargas activadas por sensores, sustitución de las bañeras por duchas.
 3. Reutilizar el suministro: recuperación de aguas pluviales in situ.
 4. Reciclar el agua a descartar: recuperación de aguas residuales (aguas recicladas).
- 10% por generación racional de residuos. - dentro de este apartado, se tomará en cuenta:
 1. Selección de materiales reutilizables, reciclables o recuperables.
 2. Proyectando edificios que sean fáciles de dismantelar al final de su vida útil. Esto aumenta la posibilidad de reciclar los materiales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo lo no previsto en la presente Ordenanza, se aplicará el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento de Aplicación, la Ordenanza N°038-2021; la Ordenanza Reformatoria N°045-2022, La Ordenanza N°043-2021, Aprobación de los valores de suelo urbano, La Ordenanza N°044-2021, Aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural.

SEGUNDA. – El cálculo de la concesión onerosa de derechos se realizará con el valor del metro cuadrado de suelo que esté establecido en la ordenanza del bienio vigente.

TERCERA. - La implementación de las medidas de mitigación a los impactos urbanos, ambientales y a la movilidad ocasionados por los UAU, será de entera responsabilidad del promotor y sus costos no serán imputables al pago por concesión onerosa de derechos establecidos en la presente ordenanza. Tampoco serán imputables al pago en especie por concesión onerosa de derechos, obras que beneficien directa y prioritariamente al UAU, debiendo demostrarse que las obras conllevan un beneficio urbano cuyo alcance es mayor al del UAU.

CUARTA. - El cambio de uso de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, deberá obtener previo a la sanción de la ordenanza, el respectivo informe técnico favorable por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo

dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (R.O No.711 de 14 de marzo de 2016).

QUINTA. - Agréguese la asignación de uso de suelo con código 380, establecido en la Ordenanza N°038-2021 como servicios de diversión público adulto; en vías y polígonos identificados en la presente ordenanza dispuestos para contraprestación de concesión onerosa de derechos. Para su ejecución los mismos deberán alinearse con la normativa técnica municipal establecida en la ordenanza vigente; exceptuando el sector de la Ciudadela Zamora.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

PRIMERA.- Refórmese el Art. 8.- Ordenanza N°45-2022, En el Art.92 Cámbiese el párrafo 5 por el siguiente texto: “Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes y/o proyectos, que por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, las Jefaturas de Regulación y Control Urbano, Centro Histórico y Planeamiento Urbano, según sea el caso emitirán la viabilidad de aplicación específica de solución y determinarán el cobro de la COD en base a la fórmula especificada en la presente ordenanza”.

SEGUNDA. - Añádase el párrafo “Posterior a las modificatorias de la asignación de uso de suelo aprobada por el Consejo Cantonal, el usuario procederá a realizar el pago establecido por parte de la dependencia correspondiente establecida para la COD” en el artículo 93 de la ordenanza N°038-2021. Ordenanza de aprobación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y de uso y gestión del suelo (PUGS) urbano y rural del Cantón Loja.

TERCERA. - Añádase el párrafo “Posterior a las modificatorias de la asignación de uso de suelo aprobado por el Consejo Cantonal, el usuario procederá a realizar el pago establecido por parte de la dependencia correspondiente establecida para la COD” en el artículo 28 APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES, de la Ordenanza N°045-2022.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – La Dirección de Planificación y la Dirección de Comunicación en coordinación, socializarán y difundirán la presente Ordenanza a través de talleres, conferencias y por todos los medios de comunicación disponibles, para conocimiento pleno de la ciudadanía.

SEGUNDA.- La Dirección Financiera, establecerá el procedimiento administrativo para efectuar el pago monetario de los valores por concesión onerosa, así como suscribir el convenio de pago monetario.



DISPOSICION DEROGATORIA

PRIMERA - Deróguese el área de lote mínimo en los siguientes Polígonos de Intervención Territorial establecidos en el artículo. 90.- Uso y Aprovechamiento del suelo: Centralidades mínimas urbanas (Asentamiento humanos delimitado), PIT URBANOS CIUDAD Y CABECERAS PARROQUIALES, que se encuentran afectados por la presente ordenanza y en los cuales se plantea área mínima de 200 metros cuadrados:

PIT	CODIGO	LOTE MIN ACTUAL M2	LOTE MINIMO PROPUESTO M2
128	SNC R2 305 60	300	200
144	SNC R2 305 60	300	200
99	SNC R2 305 60	300	200
181	SNC R2 305 60	300	200
114	SNC R2 305 60	300	200
165	SNC R2 305 60	300	200
53	SC R3 224 56	225	200

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su promulgación y publicación en la página web institucional y su publicación en el Registro Oficial conforme lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en el salón de sesiones del Concejo Municipal, a los cinco días del mes de abril del año dos mil veintitrés.



Lcda. Patricia Picoita Astudillo
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA



Mgr. Gerónimo Ruiz Loaiza
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO MUNICIPAL**

RAZÓN.- Mgs. Gerónimo Ruiz Loaiza, **Secretario General del Concejo Municipal de Loja, CERTIFICA:** que la **ORDENANZA No. 0053-2023 QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO;** conforme el artículo 25.2 de la Ordenanza No. 0046-2022, De Procedimiento Parlamentario del Concejo



Municipal de Loja, la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en la sesión ordinaria del once de enero y la reanudación el veinticuatro de enero del año dos mil veintitrés, en primer debate; en sesión extraordinaria del veintidós de marzo del año dos mil veintitrés, en segundo debate; y aprobada en la sesión extraordinaria del cinco de abril del año dos mil veintitrés.- Loja, a los seis días del mes de abril del año dos mil veintitrés.

Mgtr. Gerónimo Ruiz Loaiza

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



LCDA. PATRICIA PICOITA ASTUDILLO, ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA.-

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **ORDENANZA No. 0053-2023 QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO;** y, dispongo su **PROMULGACIÓN** a través del dominio Web institucional y Registro Oficial de conformidad al Artículo 324 del COOTAD, para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los seis días del mes de abril del año dos mil veintitrés.

Lcda. Patricia Picoita Astudillo
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la Lcda. Patricia Picoita Astudillo, Alcaldesa del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA No. 0053-2023 QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN LOJA, ASÍ COMO EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO.-** Loja, a los seis días del mes de abril del año dos mil veintitrés.- **LO CERTIFICO.**

Mgtr. Gerónimo Ruiz Loaiza

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL





ANEXO 1

TABLAS DEL INCREMENTO DE CUS POR EDIFICABILIDAD:



RED NACIONAL VIAL	VIA	PIT 20 : SCR 325463						
	AV. DARIO EGUIGUREN	ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS	
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS
		60	240	4	6	60	360	120
		PIT 25 : SCR 222456						
		ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS	
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS
		60	240	4	6	60	360	120
		PIT 24 : SCR 220450						
		ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS	
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS
	60	240	4	6	60	360	120	
	VIA	PIT 20 : SCR 325463						
	AV. JOSÉ ILLESCAS	ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS	
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS
60		240	4	6	60	360	120	
PIT 24 : SCR 220450								
ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS			
COS		CUS	PISOS	PISOS		COS	CUS	
60		240	4	6	60	360	120	
PIT 136 : SNCAU 50220								
ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS			
COS		CUS	PISOS	PISOS		COS	CUS	
30		60	2	6	30	180	120	
PIT 23 : SCR 225383								
ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS			
COS		CUS	PISOS	PISOS		COS	CUS	
60		180	3	6	60	360	180	
PIT 119 : SNCR 150256								
ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS			
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS		
30	60	2	6	30	180	120		
PIT 144 : SNCR 230560								
ACTUAL			COD		INCREMENTO CUS			
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS		CUS		
40	200	5	6	40	240	40		

R E	VIA	PIT 6 : SCR 220450
------------	------------	---------------------------



AV. PABLO PALACIO

ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	8	70	560	280
PIT 5 : SCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	8	70	560	280
PIT 76 : SCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	8	70	560	350
PIT 175 : SNCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	8	60	480	240
PIT 99 : SNCR 230560						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
40	200	5	8	40	320	120
PIT 2 : SCIS09360						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	180	3	8	60	480	300
PIT 117 : SNCST 50690						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
50	300	6	8	50	400	100
PIT 110: SNCBI 10320						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
50	150	3	8	50	400	300
PIT 109 : SNCST 50956						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
50	450	9	8	50	400	-50
PIT 112 : SNCST 50390						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	8	70	560	350
PIT 95 : SNCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	8	70	560	280
PIT 93 : SNCR 220450						

> -

VIA



ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	8	60	480	240
PIT 2 : SCIS 09360						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	180	3	8	60	480	300
PIT 101 : SNCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	8	60	480	240
PIT 92 : SNCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	180	3	8	60	480	300
PIT 107 : SNCSG 50256						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
50	150	2	8	50	400	250
PIT 4 : SCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	8	70	560	350
PIT 98 : SNCR 320450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	8	60	480	240
PIT 5 : SCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	12	70	840	560
PIT 1 : SCR 222456						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	12	60	720	480
PIT 76 : SCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	12	70	840	630
PIT 88 : SCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	12	70	840	560

**AV. 8 DE DICIEMBRE CON
24 METROS DE ANCHO**

**AV. 8 DE DICIEMBRE CON
36 METROS DE ANCHO**

VIA ARTERIAL PRINCIPAL



PIT 89 : SCR 340667						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	360	6	12	60	720	360

VIA	PIT 73 : SCR 225550						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	300	5	12	60	720	420
AV. CUXIBAMBA	PIT 78 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	70	280	4	12	70	840	
	PIT 74 : SCR 222456						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	240	4	12	60	720	
VIA ARTERIAL PRINCIPAL	PIT 78 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	70	280	4	15	70	1050	
	PIT 9 : SCR 325642						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	360	6	15	60	900	
VIA ARTERIAL PRINCIPAL	PIT 8 : SCR325463						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	240	4	15	60	900	
AV. MANUEL AGUSTIN AGUIRRE Y AV. UNIVERSITARIA	PIT 55 : SCR 322638						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	360	6	15	60	900	
	PIT 12 : SCR 322545						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	300	5	15	60	900	
	PIT 72: SCR 309345						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	60	180	3	15	60	900	
	PIT 61 : SCR 320450						



ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	15	70	1050	770
PIT 35 : SCR 320450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	15	70	1050	770

VIA	PIT 81 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
VIA ARTERIAL PRINCIPAL	70	210	3	12	70	840	630
	PIT 12 : SCR 322545						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	300	5	12	60	720	420
	PIT 36 : SCR 222456						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	240	4	12	60	720	480
	PIT 35 : SCR 320450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	12	70	840	560
	PIT 39 : SCR 315350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	12	70	840	630	
PIT 53 : SCR 3422456							
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
60	240	4	12	60	720	480	
PIT 34 : SCR 320450							
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
60	240	4	12	60	720	480	
PIT 48 : SCR 322456							
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
60	240	4	12	60	720	480	

**AV. PIO JARAMILLO
ALVARADO**

VIA	PIT 78 : SCR 220450
> -	



AV. MANUEL CARRION PINZANO	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	8	70	560	280
	PIT 79 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	8	70	560	280
	PIT 80 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	210	3	8	70	560	350

VIA ARTERIAL SECUNDARIA	VIA	PIT 88 : SCR 220450						
	AV. NUEVA LOJA Y AV. ORILLAS DEL ZAMORA	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
		70	280	4	15	70	1050	770
		PIT 20 : SCR 325463						
		ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
		60	240	4	15	60	900	660
		PIT 73 : SCR 225550						
		ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
		60	300	5	15	60	900	600
PIT 74 : SCR 222456								
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS		
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS			
60	240	4	15	60	900	660		

VIA ARTERIAL SECUNDARIA	AV. EMILIANO ORTEGA Y AV. ORILLAS DEL ZAMORA	PIT 9 : SCR 325642						
		ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
		60	360	6	15	60	900	540
		PIT 13 : SCR 325550						
		ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
		70	350	5	15	70	1050	700
		PIT 11 : SCR 322638						
		ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
		COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	360	6	15	60	900	540	
PIT 10 : SCR 320450								



ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	15	70	1050	770
PIT 15 : SCR 325463						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	15	60	900	660

VIA	PIT 128 : SNCR 230560						INCREMENTO CUS
	ACTUAL			COD			
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
VIA ARTERIAL SECUNDARIA	60	300	5	8	70	560	350
	PIT 133 : SNCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	8	70	560	280
	PIT 31 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	8	70	560	280
	PIT 30 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	8	70	560	280
	PIT 126 : SNCR 115350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	210	3	8	70	560	350
	PIT 127 : SNCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
70	210	3	8	70	560	350	
PIT 29 : SCR 222456							
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
60	240	4	8	60	480	240	
PIT 28 : SCR 222456							
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS	
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS		
60	240	4	8	60	480	240	
PIT 20 : SCR 325463							
ACTUAL			COD				



VIA ARTERIAL SECUNDARIA			COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	INCREMENTO CUS
			60	240	4	8	60	480	240
	VIA		PIT 22 : SCR 220450						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	70	280	4	8	60	480	240		
	PIT 20 : SCR 325463								
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	60	240	4	8	70	560	280		

VIA COLECTORA	VIA		PIT 80 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	70	210	3	6	70	420	210		
	PIT 81 : SCR 215350								
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	70	210	3	6	70	420	210		
	PIT 49 : SCR 215350								
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	70	210	3	6	70	420	210		
	PIT 50 : SCR 225463								
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	60	240	4	6	60	360	120		
	PIT 37 : SCR 225463								
	ACTUAL			COD			INCREMENTO		
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS		
	60	240	4	6	60	360	120		
VIA		PIT 51 : SCR 215350							
ACTUAL			COD			INCREMENTO			
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS			
70	210	3	8	70	560	350			
PIT 40 : SCR 320450									
ACTUAL			COD			INCREMENTO			
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	CUS			
70	280	4	8	70	560	280			
PIT 163 : SNCR 115350									



ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	180	3	8	60	480	300
PIT 161 : SNCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	8	70	560	280
PIT 41 : SCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	8	70	560	350
VIA			PIT 40 : SCR 320450			
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	6	70	420	140
PIT 161 : SNCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	6	70	420	140
PIT 41 : SCR 215350						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	6	70	420	210

ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	180	3	8	60	480	300
PIT 45 : SCR 220450						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	280	4	8	70	560	280
PIT 165 : SNCR 230560						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	300	5	8	60	480	180
PIT 48 : SCR 322456						
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
60	240	4	8	60	480	240
VIA			PIT 41 : SCR 215350			
ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	



AV. JOSE MARIA VIVAR CASTRO DESDE LA CALLE MANUEL CEVALLOS HASTA LA AV. PIO JARAMILLO ALVARADO	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	INCREMENTO CUS
	70	210	3	8	70	560	350
	PIT 53 : SCR 322456						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	240	4	8	60	480	240
VIA	PIT 166 : SNCR 115350						
REINALDO ESPINOZA	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	210	3	8	70	560	350
	PIT 48 : SCR 322456						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	60	240	4	8	60	480	240
	PIT 47 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	210	3	8	70	560	350
	VIA	PIT 61 : SCR 320450					
AV. EDUARDO KINGMAN	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	280	4	6	70	420	140
	PIT 62 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
	70	210	3	6	70	420	210
	PIT 69 : SCR 215350						
	ACTUAL			COD			INCREMENTO CUS
	COS	CUS	PISOS	PISOS	COS	CUS	
70	210	3	6	70	420	210	



ANEXO 2

**TABLAS DEL USO DE SUELO ASIGNADOS EN LOS POLÍGONOS DE
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y PLANES PARCIALES.**



UAU Y PLANES PARCIALES		USOS DE SUELO ASIGNADOS DE ACUERDO A POLIGONOS DE INTERVENCION EN CADA UAU Y PLAN PARCIAL							
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	UAU	PIT	94	95					
		CODIGO PIT	SNC-R1-752-30	SNC-R2-204-50					
		USOS	300* - 358 - 813 - 600 - 200 * - 500 *	200 - 400 - 510 - 600					
		USOS RESTRINGIDOS							
ASENTAMIENTOS IRREGULARES	UAU	PIT	103						
		CODIGO PIT	SNC-R2-204-50						
		USOS	200 - 400 - 510 - 600						
		USOS RESTRINGIDOS							
LA FLORIDA	UAU	PIT	103	48	6	96	97		
		CODIGO PIT	SNC-R2-204-50	SC-R3-224-56		SNC-R2-204-50	SNC-R2-305-60		
		USOS	200 - 400 - 510 - 600	400-510-520- 360-370-900		200 - 400 - 510 - 520-350-370- 390	200-400-510- 520-600		
		USOS RESTRINGIDOS							
PROYECTO ZONA INDUSTRIAL	UAU	PIT	104	112	109	110	108		
		CODIGO PIT	SNC-EU-102-20	SNC-ST-503-90	SNC-ST-509-56	SNC-BI-103-20	SNC-AU-101-20		
		USOS	600-390-815- 900	600-351-400- 500-358-710- 300-200	700-360	300-710-810- 200-500	814-815-710- 200-300-500		
		USOS RESTRINGIDOS							
SECTOR NO CONSOLIDADO	2	PIT	99	176	114	175	2		
		CODIGO PIT	SNC-R2-305-60	SC-IS-093-60	SNC-R2-305-60	SNC-R2-204-50	SC-IS-093-60		
		USOS	200-400-51- 520-600	200-400.500*- 600	200-400-510- 520-600	200-400-510- 520-600	200-400-500- 600		
		USOS RESTRINGIDOS							
ASENTAMIENTOS IRREGULARES ZONAS DE RIESGO	8	PIT	178	11	190	2			
		CODIGO PIT	SNC-R1-503-90	SC-R3-226-38	SNC-R2-204-50	SC-IS-093-60			
		USOS	200-400-813- 814-358-300*- 500*-510-520	350-360-370- 390-510-520- 600-900	200-400-510- 520	200-400-500- 600			
		USOS RESTRINGIDOS							



MENFIS	5	PIT	183	184	199	185				
		CODIGO PIT	SNC-R1-204-50	SNC-R1-153-50	SNC-AU-502-56	SNC-R1-093-90				
	UAU	USOS	200*-400-510-520-600	200-400-510-520-600	710-358-813-510	200*-400-510-520-600				
		USOS RESTRINGIDOS								
SUELO DE PROTECCION	4	PIT	7	3	203	186	87			
		CODIGO PIT	SC-R2-204-50	SC-R2-153-50	SNC-R1-303-90	SNC-R2-204-50	SC-R1-153-50			
	UAU	USOS	200-40-510-520-600	400-510-520-600-360*-370-390-500*-200	200*-400-510-520-358-600	200-400	200-400-510-520			
		USOS RESTRINGIDOS								
SUELO NO CONSOLIDADO	7	PIT	133	139	141	125	1	8	124	28
		CODIGO PIT	SNC-R2-204-50	SNC-R2-305-60	SNC-R1-452-30	SNC-AU-502-20	SC-R2-224-56	SC-R3-254-63	SNC-AU-502-20	SC-R2-224-56
	UAU	USOS	390-400-510-520-600-900	200-400-510-520	813	710-813-358-400	200-400-500*-350*-360*-370*-390	350-360-370-520-530	710-358-400	360-370-390-400-510-520-600-900
		USOS RESTRINGIDOS								
ASENTAMIENTOS IRREGULARES ZONAS DE RIESGO	10	PIT	136	23	119	4	144	6	143	
		CODIGO PIT	SNC-AU-502-20	SC-R2-253-83	SNC-R1-502-56	SC-R2-153-50	SNC-R2-305-60	SC-R2-204-50	SNC-R2-204-50	
	UAU	USOS	300*-200*-500*	200*-350*-360*-400-510-520-300*-500*	813-815-200*-300*-500*	200-400-510-52-360-370-390-500	815	200-350-360*-370-400-510-520-500*	400-510-520-360	
		USOS RESTRINGIDOS								
QUINTA LEONOR		PIT	74							
		CODIGO PIT	SC-R2-224-56							
	PLAN PARCIAL	USOS	400-510-520-350-360-370-600-500*-900							
		USOS RESTRINGIDOS								
Centro de Esparcimiento Cultural, Artístico y Recreativo		PIT	152							
		CODIGO PIT	SNC-EU-000							
	PLAN PARCIAL	USOS	380-360							
		USOS RESTRINGIDOS								