

# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL**

**ORDENANZA QUE APRUEBA  
LA ACTUALIZACIÓN DEL  
COMPONENTE URBANÍSTICO DEL  
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL  
SUELLO 2023 - 2030**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón San Cristóbal ha atravesado importantes procesos de transformación territorial en los últimos años, motivados por factores sociales, económicos, ambientales y de planificación. Estas dinámicas hacen necesario revisar y actualizar el componente urbanístico del cantón, con el fin de fortalecer una gestión del suelo más ordenada, eficiente y sostenible, conforme a las leyes nacionales, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y las necesidades actuales de la población local.

La normativa urbanística en vigor presenta limitaciones frente a los nuevos desafíos territoriales, lo que ha generado vacíos regulatorios, conflictos en los usos del suelo y dificultades para el desarrollo de proyectos urbanos integrales y sostenibles. Es fundamental incorporar criterios modernos de planificación como la gestión de riesgos, la movilidad sostenible, la adaptación al cambio climático, la eficiencia energética y la equidad territorial, todos ellos fundamentales para un desarrollo urbano que respete la singularidad ecológica de Galápagos.

La presente ordenanza busca alinear la planificación urbanística del cantón con los instrumentos técnicos existentes, como el Modelo de Gestión Urbanística, los planes maestros de agua, saneamiento y movilidad, así como las directrices del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos. El objetivo es establecer normativas claras y bien fundamentadas en relación con la zonificación, el uso del suelo, los coeficientes de construcción, los espacios públicos y los servicios básicos, promoviendo así un modelo urbano que preserve el entorno natural, mejore la calidad de vida y favorezca un crecimiento equilibrado.

En este marco, la Ordenanza de Actualización del Componente Urbanístico del Cantón San Cristóbal se presenta como un instrumento clave para orientar las acciones públicas y privadas en el territorio, garantizando un desarrollo urbano planificado, participativo, inclusivo y compatible con la realidad ecológica y social del archipiélago.

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL****CONSIDERANDO.**

**Que**, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible”;

**Que**, el artículo 3, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”; y además los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “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”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

**Que**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay”;

**Que**, en los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución, las personas tienen derecho: “(...) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...)”; “(...) a la recreación y al espacamiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”; así como “... 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 del Ecuador establece 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. 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 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (...)”;

**Que**, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. (...)”;

**Que**, el artículo 100, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...);”;

**Que**, el artículo 227 de la Constitución determina: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;

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

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

**Que**, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente”;

**Que**, el artículo 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: “El régimen de desarrollo, tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...);”;

**Que**, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados

de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

**Que**, el inciso segundo del Artículo 280 de la Constitución, dispone: “El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores”;

**Que**, el artículo 375 numerales 1 y 3 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)”;

**Que**, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

**Que**, el artículo 389 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras: (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

**Que**, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

**Que**, el artículo 4 literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos

individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...);

**Que**, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su parte pertinente, prevé: “(...) la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes (...)”;

**Que**, el artículo 54, literales a), e), m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que:” Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) 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; e) elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas m) Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; 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 artículo 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”;

**Que**, el artículo 57 literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que; “Al Concejo Municipal le corresponde a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...) e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra(...);

**Que**, el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que: “Regulación de los consejos de planificación. - Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación

de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley.”

**Que**, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: “Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);”;

**Que**, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;.

**Que**, el artículo 9 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Alcance del componente de ordenamiento territorial. - Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno (...);”;

**Que**, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;.

**Que**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Plan de uso y gestión de suelo. - Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurantes y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

**Que**, el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. - A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente (...)"

**Que**, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (Sustituida por el Art. 46 de la Ley s/n, R.O. 253-S, 24-VII-2020), establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

**Que**, el artículo 7 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que: “Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (...).

**Que**, el artículo 8 literal a), b) y c) del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre”;

**Que**, el artículo 10 inciso 3 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: “En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento(...);

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

**Que**, la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: “Tercera.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán,

adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”;

**Que**, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que; “Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;

**Que**, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; “Conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos.”;

**Que**, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; “Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

**Que**, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; “Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. - (Sustituido por el num.13 de la

Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016). - En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnóstico (...) b) Propuesta (...) c) Modelo Gestión (...);

**Que**, el artículo 44 literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordena que: “Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. - Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y, (...);”;

**Que**, el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que: “Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.”;

**Que**, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: “Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.”;

**Que**, el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: “Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. – Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.” El ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.”;

**Que**, el artículo 59 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Ámbito de los planes de inversión. - Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión.”;

**Que**, el artículo 60 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manifiesta que: "Priorización de programas y proyectos de inversión. - Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que el ente rector de la planificación nacional incluya en el plan anual de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversiones garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definidos por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo (...). Los planes de inversión de las instituciones del Estado Central, de las Empresas Públicas, Seguridad Social y Gobiernos Autónomos Descentralizados garantizarán y observarán, por cada entidad los techos institucionales respectivos y una eficiente calidad del gasto, entendida como aquella que contribuye al mayor cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la reducción de las desigualdades y la garantía de derechos. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas políticas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2 Para el caso de universidades y escuelas políticas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios.

Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado."

**Que**, el artículo 9 literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: "Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...)"

**Que**, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dice que: "De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)"

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 003-CTUGS-2019, dictó la "NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS";

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 005-CTUGS-2020, dictó la "Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

Municipales y Metropolitanos"; Que mediante RESOLUCIÓN N° 0005-CTUGS-2020, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, se determinan los contenidos mínimos, el procedimiento básico de aprobación y el proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo - PUGS y sus Planes Urbanísticos Complementarios, a ser expedidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos;

**Que**, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1307, de noviembre 13 de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, dictó los "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN", estableciéndose en su artículo 3: "(...) Art. 3. Ámbito de aplicación. El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos (...)".

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de acuerdo al Art. 8 del Reglamento LOOTUGS (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo), 2019, Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.

**Que**, la Planificación Territorial es un proceso de articulación con la ciudadanía, Gobiernos Autónomos Descentralizados, autoridades e instituciones competentes, la participación ciudadana es el punto clave para el desarrollo integral del Territorio como lo estipula el artículo 95 de la Constitución "Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano."

Para la formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir con un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal llevó a cabo con la población la debida socialización del Proceso de actualización del del componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Cristóbal, permitiendo a la comunidad ser participe en realizar observaciones pertinentes del mismo, las socializaciones se realizaron del 5 al 7 de mayo de 2025.

**EXPIDE****ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL – GALÁPAGOS 2023-2030.****CAPÍTULO I.  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

- Art. 1. Objeto.** - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO 2023-2030 tiene como objeto regular las acciones públicas y privadas en el territorio, a través del conjunto de disposiciones legales, administrativas y normativa técnica de obligatorio cumplimiento, en virtud de las directrices del desarrollo y modelo territorial determinadas en el Plan; que de conformidad con la Constitución y la LOOTUGS, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.
- Art. 2. Ámbito de Aplicación.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza expresadas en sus componentes técnicos y legales tienen vigencia y se aplicarán en todo el territorio del cantón San Cristóbal. El desarrollo físico, el uso y gestión del suelo, se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el COMPONENTE URBANÍSTICO – PUGS 2023 - 2030, y en los instrumentos normativos complementarios.
- Art. 3. Naturaleza jurídica.** - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023-2030, es un instrumento de carácter jurídico, administrativo y técnico, complementario al Plan de Ordenamiento Territorial. Se incorpora al ordenamiento jurídico cantonal, para la aplicación y ejecución del mismo, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.
- Art. 4. Finalidad.** - LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023 - 2030, tiene como finalidad adoptar su contenido como instrumento y procedimiento de planificación y urbanismo, para el ordenamiento territorial del cantón San Cristóbal, conllevando una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada, sustentable, sostenible y segura; beneficiando la calidad de vida, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio dentro del ámbito de sus competencias complementando la planificación turística, religiosa, económica, social, ambiental y paisajística con dimensión territorial, racionalizando y articulando las intervenciones sobre el territorio.
- Art. 5. Definición.** - El COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PUGS 2023- 2030, es un instrumento técnico y legal que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo, establece un modelo de gestión reconociendo las características y necesidades locales particulares, definiendo la zonificación de uso y gestión de suelo, los polígonos de intervención territorial para su uso, el tratamiento y estándares urbanístico, además de ello la ocupación del suelo del Cantón San Cristóbal.
- Art. 6. Vigencia.** - A partir de la publicación de la presente Ordenanza y conforme a la visión establecida, el COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO contiene una vigencia hasta el año 2030 y se ejecutará progresivamente. La presente actualización rige para el periodo 2023-2027, o hasta la próxima actualización; sin perjuicio de que deba actualizarse en las

circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento.

**Art. 7.** LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023 - 2030, será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal del cantón San Cristóbal, así como, de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Art. 8. Actualización.** - El COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023 – 2030, podrá ser revisado, modificado y actualizado al inicio de cada periodo administrativo, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en las diferentes normativas que nos rigen.

**Art. 9.** El COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023 – 2030 tiene como objeto regular y ordenar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo en el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del cantón mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

**Art. 10.** El COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023 – 2030 está contenido en los mapas de Uso y Gestión del Suelo de la Ciudad y las Parroquias del cantón y en las tablas y textos que se incorporan a la presente ordenanza y forman parte de ella.

**Art. 11. Alcance.** - El COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023-2030, que delimita las áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifica los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, se aplicará en el territorio urbano de la ciudad; de las cabeceras de las parroquias rurales del Cantón y de los centros poblados reconocidos y regulados por el GAD Municipal y toda la zona rural del cantón.

**Art. 12. Ejecución, seguimiento y evaluación.** - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Dirección de Obras y Servicios Públicos del GAD Municipal en el ámbito de sus funciones y atribuciones ejecutar los contenidos del COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2023-2030, además realizaran un seguimiento y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

## **CAPÍTULO II. DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

**Art. 13.** La Zonificación del Uso y Gestión del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el que se identifican:

- 1) El uso de suelo y su distribución espacial.
- 2) Las dimensiones mínimas de los lotes.

- 3) Las formas de ocupación de los predios.
- 4) Las alturas máximas de edificación.
- 5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

**Art. 14. De los Usos.**- El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

**Art. 15. Clasificación.**- Dentro de la jurisdicción cantonal de San Cristóbal, se establecen como usos de suelo los siguientes:

- 1) Residencial (R)
- 2) Uso comercial y servicios (CS)
- 3) Uso industrial (I)
- 4) Uso equipamiento (E)
- 5) Uso patrimonial (P)
- 6) Uso protección ecológica (Q)
- 7) Uso aprovechamiento extractivo (AE)
- 8) Uso agropecuario (AG)
- 9) Uso de protección de riesgos (PRU)
- 10) Uso forestal (F)

**Art. 16. Residencial.**- El uso de suelo residencial está definido en el Art. 33 literal a) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2021 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. En el cantón San Cristóbal se ha determinado que el uso principal es de tipo residencial de baja y media densidad.

**Tabla 1. Uso residencial – Cantón San Cristóbal.**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Residencial (R)</b>				
Baja densidad	Ciudad	Rb	R1	Viviendas de baja densidad, hasta 140 habitantes por Ha.
Media densidad	Ciudad	Rm	R2	Viviendas de densidad media, entre 140 y 240 habitantes por Ha.
Alta densidad	Ciudad	Ra	R3	Viviendas de alta densidad, de más de 240 habitantes por Ha.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 17. Uso comercial y servicios (CS).** - Los usos comerciales y de servicios están clasificados en barrial, sectorial, ciudad y adultos.

**Tabla 2. Uso comercial y servicios – Cantón San Cristóbal**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Comercial y servicios (CS)</b>				
Barrio	Barrio	CSB	CSB1	Comercio básico: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazaras, papelerías, peluquerías,

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Comercial y servicios (CS)</b>				
				salones de belleza, lavanderías en seco, consultorios médicos, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías; abarrotes, carnicerías, fruterías, panaderías, confiterías, heladerías, boticas, papelerías, floristería, fotocopiadoras, cafeterías, comedores. Alfombras, telas y cortinas, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, distribuidora de flores y artículos de jardinería, discos (audio y video), joyerías relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licorerías (venta en botella cerrada), venta de ropa, almacén de zapatos, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, café net y similares, comidas rápidas, baños turcos y sauna, venta de alimentos y accesorios para mascotas
			CSB2	Servicios básicos: Venta de muebles, lavado de ropa, alfombras y tapices; teñido de prendas, servicio de limpieza y mantenimiento, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
			CSB3	Oficinas: privadas individuales hasta 120 m <sup>2</sup> .
			CSB4	Alojamiento doméstico: Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
Sector	Sector	CSS	CSS1	Especializados: frigoríficos con venta de embutidos similares, delicatessen, antigüedades y decoración, antigüedades y decoración, , equipos de iluminación y sonido, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, ferreterías medianas, centros de cosmetología y masajes

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Comercial y servicios (CS)</b>				
				terapéuticos, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas.
			CSS2	Artesanías y Servicios especializados: Agencias bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viajes, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes. Refrigeración, comercialización de materiales y acabados de la construcción, mecánica de bicicletas.
			CSS3	Mecánicas y similares: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio.
			CSS4	Comercios de menor escala: Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes, comisariatos institucionales, mercados tradicionales y centros de comercio popular.
			CSS5	Comercio temporal: Ferias temporales, espectáculos teatrales, circos, Ferias con aparatos mecánicos.
			CSS6	Alojamientos Hoteleros: Hostales, Hostales Residencias, Pensiones; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos entre 6 y 29 habitaciones.
			CSS7	Centros de juego: Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Comercial y servicios (CS)</b>				
				premios en dinero, salas de billar con venta de bebidas de moderación (sin venta de licor), pingpong, salas de bolos, galleras.
			CSS8	Turismo ecológico: Senderismo, Senderismo interpretativo.
			CSC1	Especializados: Sucursales bancarias, Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Venta vehículos y maquinaria liviana: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
			CSC2	Centros de diversión A.- Cantinas, bares, video bar, restobar, pool-bar, bar-restaurante, pub (establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas y refrigerios, combinado con dominó, ajedrez, billar, futbolín y/o dardos), karaoke, discotecas, peñas. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC3	Centros de diversión B.- Cafés - concierto, salones de banquetes y recepciones. Estas instalaciones guardarán un radio de distancia de 100 m (cien metros) con centros educativos y casas de salud; para condicionar su uso deben sujetarse a horarios de funcionamiento y niveles de presión sonora en el ambiente externo determinados en las leyes que las regulan.
			CSC4	Almacenes y bodegas: Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Comercial y servicios (CS)</b>				
				agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
			CSC5	Centros de comercio: Centros comerciales de más de 5.000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda. Centros de comercio: Centros comerciales de más de 1.000 m <sup>2</sup> de área útil de almacenes. Establecimientos de carga y encomienda.
			CSC6	Alojamientos Hoteleros: Hotel, Hotel Residencia, Hotel Apartamento; Hosterías, Moteles, Refugios, Cabañas; todos de 30 o más habitaciones
			CSC7	Alojamientos Extra hoteleros: Complejos vacacionales, Campamentos, Apartamentos
Adultos	Rural	CSX	CSX	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual: Prostíbulos, night-club, lenocinios, salas de proyección para adultos y similares.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 18. Industrial (I).**- Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

- 1) **De bajo impacto:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares.
- 2) **De medio impacto:** Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo

- y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas.** Se incluyen talleres de muebles y carpinterías, talleres de metalmecánica, de reparación y ensamblaje de vehículos, etc.
- 3) **De alto impacto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.
- 4) **De alto riesgo:** El uso industrial de bajo impacto se ubica en zona urbanas, ya que es compatible con otros usos como comercio, equipamientos y residencial. El uso industrial de medio impacto, alto impacto y alto riesgo, se encuentra localizado en las zonas rurales como uso restringido, por las restricciones y condicionantes que pueden tener frente a otros usos.

Tabla 3. Uso industrial – Cantón San Cristóbal.

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
Industrial (I)				
Bajo impacto	Barrio	I1	I11	Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, manufacturas y establecimientos especializados de servicios, compatibles con los usos residenciales
			I12	Talleres artesanales; pequeña industria de procesos secos; talleres fotográficos; confecciones y manufacturas. No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 40 dB de 20H00 a 6H00.
			I13	Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta. Se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Industrial (I)</b>				
			I14	Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores.
Medio Impacto	Sector	I2	I21	Industrias de mediano impacto, emplazamiento condicionado a la existencia de medidas de control. Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.
			I22	Pequeña industria en general (exceptuando la de procesos mayoritariamente secos), tintorerías, imprentas, bloqueras, hormigoneras, fábricas de tubos y baldosas; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables; productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosos y material de partículas.
			I23	No podrá calificarse en este grupo: a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 50 dB de 20H00 a 6H00.
Alto impacto	Rural	I3	I31	Industrias de alto impacto. Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión,

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Industrial (I)</b>				
				emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.
			I32	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtiembres, destilerías, carrocerías, estampados, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras (a cielo abierto y en cauces de ríos).
			I33	No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6H00 a 20H00, o mayor a 60 dB de 20H00 a 6H00.
Alto riesgo	Rural	I4	I4	Industrias de alto riesgo, Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Para la localización de estas industrias, se revisará cada caso individualmente y se aplicará la normativa que para cada una existiere a nivel nacional, incompatibles con otros usos. Su emplazamiento será fuera del perímetro urbano o de centros poblados, bajo medidas de seguridad. Almacenamiento de combustibles, envasadoras de gas licuado de petróleo; productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales (oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; fábricas de compuestos

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Industrial (I)</b>				
				químicos tóxicos o letales(cualquiera sea su uso o estado físico); fábricas, instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de centros hospitalarios, Plantas tratamiento desechos, Complejo Ambiental, laguna oxidación, planta de tratamiento de aguas servidas.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 19. Uso Equipamiento (E).**- El uso de suelo equipamiento está definido en el Art. 33 literal e) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2021 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El uso de equipamiento se categoriza de acuerdo con los radios de cobertura por Parroquia, sector, ciudad, nacional y a su vez se clasifican según sus funciones, dependiendo la demanda y necesidad de los habitantes.

**Tabla 4. Uso equipamiento – Cantón San Cristóbal.**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Equipamiento (E)</b>				
Educación	Barrio	EEB	EEB	Locales preescolares, escuelas.
	Sector	EES	EES	Unidades educativas, centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, escuela - taller.
	Ciudad	EEC	EEC	Campus universitarios o políticos, Sedes universitarias o políticas, Institutos tecnológicos, Conservatorio, Seminarios mayores, monasterios, conventos
Cultura	Barrio	EKB	EKB	Casas comunales, infocentro
	Sector	EKS	EKS	Biblioteca, museo de arte popular, centros de promoción cultural, hemeroteca, cinemateca, cybernarios, centros de saber comunitario
	Ciudad	EKC	EKC	Museos, galerías de arte, teatros, cines, auditorios, ágoras, centros culturales, casa de la cultura

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Equipamiento (E)</b>				
Salud	Barrio	ESB	ESB	Subcentros de salud, consultorios médicos y dentales
	Sector	ESS	ESS	Hospital del día, Centros de Salud, Clínicas (15 camas) Edificios de consultorios (20 u)
	Ciudad	ESC	ESC	Hospital de especialidades, Hospital general, Clínicas-hospital, Edificios de Consultorios (+20 u), Hospital de enfermedades mentales, Centros de reposo y rehabilitación.
Bienestar Social	Barrio	EBB	EBB	CIBV, Guarderías y centros de desarrollo infantil.
	Sector	EBS	EBS	Albergues, centros de protección de menores, comedores comunitarios
	Ciudad	EBC	EBC	Centro gerontológico, orfanatos, centros de acogida,
Deportes y recreación	Barrio	EDB	EDB	Parque infantil o barrial, canchas múltiples, áreas deportivas de ligas barriales o parroquiales, gimnasios locales, gallera o palenque.
	Sector	EDS	EDS	Polideportivos, parques urbanos, plazas.
	Ciudad	EDC	EDC	Estadio, coliseo, zoológico, jardín botánico, acuario, piscinas, complejos deportivos, parques de deportes extremos, equipamientos especializados para deportes únicos; pistas de motocross, bicicrós, 4x4,
Culto	Barrio	EGB	EGB	Capillas, Templos e iglesias
	Ciudad	EGC	EGC	Catedrales
Seguridad	Barrio	EMB	EMB	UPC, bomberos, Cruz Roja
	Sector	EMS	EMS	
	Ciudad	EMC	EMC	Cuarteles policiales. Centro de Detención para menores, Centro de Investigación de Ciencias Forenses, Centro ECU911
	Rural	EMR	EMR	Cuarteles, Centros de rehabilitación, CDP
Administración pública	Sector	EVS	EVS	Centro de Atención Ciudadana Municipal (recaudación y servicios), notarías.
	Ciudad	EVC	EVC	Plataforma Gubernamental Nacional (direcciones ministeriales

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Equipamiento (E)</b>				
				desconcentradas) Municipio, Consejo Provincial, Gobernación, Intendencia, Consejo de la Judicatura (juzgados), Fiscalía, Defensoría del Pueblo, registro de la propiedad, empresas públicas,
Funerario	Barrio	EUB	EUB	Funeraria, salas velación.
	Sector	EUS	EUS	Funeraria y salas velación.
	Ciudad	EUC	EUC	Parque-cementerio, crematorios, osarios, criptas
Transporte	Barrio	ETB	ETB	Paradas de bus y taxi.
	Sector	ETS	ETS	Estación de transferencia de transporte público masivo, edificios de parqueaderos públicos,
	Ciudad	ETC	ETC	Terminal interprovincial e interparroquial de pasajeros
Infraestructura	Barrio	EJB	EJB	Pozos profundos de agua potable
	Sector	EJS	EJS	Subestaciones eléctricas
	Ciudad	EJC	EJC	Tanques reservorios y bombeo de agua, Plantas tratamiento de agua potable, Antenas o centrales de Telecomunicaciones
	Nacional	EJN	EJN	Centrales Hidroeléctricas, Canales de riego, Acueductos

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 20. Uso Patrimonial (P).**- El uso patrimonial, corresponde a aquella zona donde existan predios que contengan o constituyan bienes patrimoniales, mismos que tienen elementos de valor natural, espacial o cultural, constituyendo parte del proceso de conformación y desarrollo del asentamiento humano.

**Tabla 5. Uso patrimonial – Cantón San Cristóbal**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Patrimonial (P)</b>				
Patrimonial	General	P	P	Áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 21. Uso protección ecológica (Q).**- El uso de suelo protección ecológica está definido en el Art. 33 literal j) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2021 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El uso de Protección Ecológica corresponde al uso destinado a la conservación del patrimonio natural, lo que incluye actividades de protección y restauración de la riqueza biológica que constituye: Flora, fauna, ecosistemas, quebradas, elementos relevantes del paisaje natural y servicios, ambientales asociados.

**Tabla 6. Uso Protección Ecológica – Cantón San Cristóbal.**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Protección Ecológica (Q)</b>				
Protección ecológica	General	QE	QE	PANE, SNAP, Áreas de protección ambiental, ecológica y sociocultural, bosques protectores, corredores biológicos, mariposarios, orquidiarios, vivariums, franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales. Vivienda ancestral o de comunidades.
Protección ecológica	General	QE	QE	Vivero, bancos de germoplasma, estaciones de investigación científica. Vivienda ancestral o de comunidades, Restitución de los servicios ecosistémicos para disfrute y aprovechamiento.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 22. Uso aprovechamiento extractivo (AE).**- Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

**Tabla 7. Uso aprovechamiento extractivo – Cantón San Cristóbal.**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Aprovechamiento Extractivo (AE)</b>				
Desarrollo extractivo	Rural	AE	AE	Suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 23. Uso Agropecuario.** - El uso de suelo agropecuario está definido en el Art. 33 literal g) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

**Tabla 8. Uso agropecuario – Cantón San Cristóbal.**

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Agropecuario (AG)</b>				
Agroproducción	Rural	AGP	AGP	Agroproducción con excedentes para destinar al mercado interno y externo (exportación): Cultivos, plantaciones, establos, trojes, silos e invernaderos; edificaciones para selección, clasificación, procesamiento, transformación, almacenamiento, embalaje-empaque, distribución y comercialización de productos agropecuarios; Venta vehículos y maquinaria pesada: vivienda de productores y/o trabajadores.
Agroproducción en transecto	General	AGT	AGT	Agroproducción semiurbana: huertos familiares; Vivienda ancestral o de comunidades.
Agroforestería	Rural	AGF	AGF	Uso para implementación de sistemas de producción que combinan en el mismo espacio y tiempo, o de forma secuencial, árboles, arbustos, palmas, bambúes con cultivos agrícolas, pastos y/o animales
Agro-silvo-pastoril	Rural	AGS	AGS	Uso combinado de pasturas naturales o secundarias para cría de ganado, con coberturas de cultivos de ciclo corto, coberturas agroforestales y bosques naturales o secundarios; vivienda de productores y/o trabajadores.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 24. Uso de Protección de Riesgos (PRU).** - El uso de suelo protección de riesgos está definido en el Art. 33 literal I) de la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2021 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo. El uso de protección de riesgos corresponde al suelo, tanto urbano como rural, forma parte de utilidad para la provisión de servicios o áreas de amenazas.

Tabla 9. Uso protección de riesgos – Cantón San Cristóbal.

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Protección de Riesgos (PRU)</b>				
Amenazas	General	PR	PR	Zona de protección por susceptibilidad a inundaciones, movimientos en masa u otras amenazas naturales.
Seguridad	General	PS	PS	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales con riesgos por limitaciones biofísicas. Áreas de conservación y riesgos por sus limitaciones biofísicas.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 25. Uso Forestal.**- El Uso Forestal corresponde al suelo rural destinado para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo cuyo fin es la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Tabla 10. Uso forestal – Cantón San Cristóbal.

Denominación específica	Jerarquía	Código jerarquía y ubicación	Código establecimiento	Descripción
<b>Forestal (F)</b>				
Forestal	Rural	F	F	Bosques y plantaciones. Instalaciones para el procesamiento maderero, Vivienda de productores y/o trabajadores, Áreas de restauración forestal, Viveros forestales.

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

### CAPÍTULO III. POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

**Art. 26.** Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

**Art. 27.** De las formas de ocupación de los polígonos de intervención territorial. La forma de ocupación y edificabilidad del suelo en los polígonos de intervención territorial son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el actual COMPONENTE URBANÍSTICO – PUGS 2030.

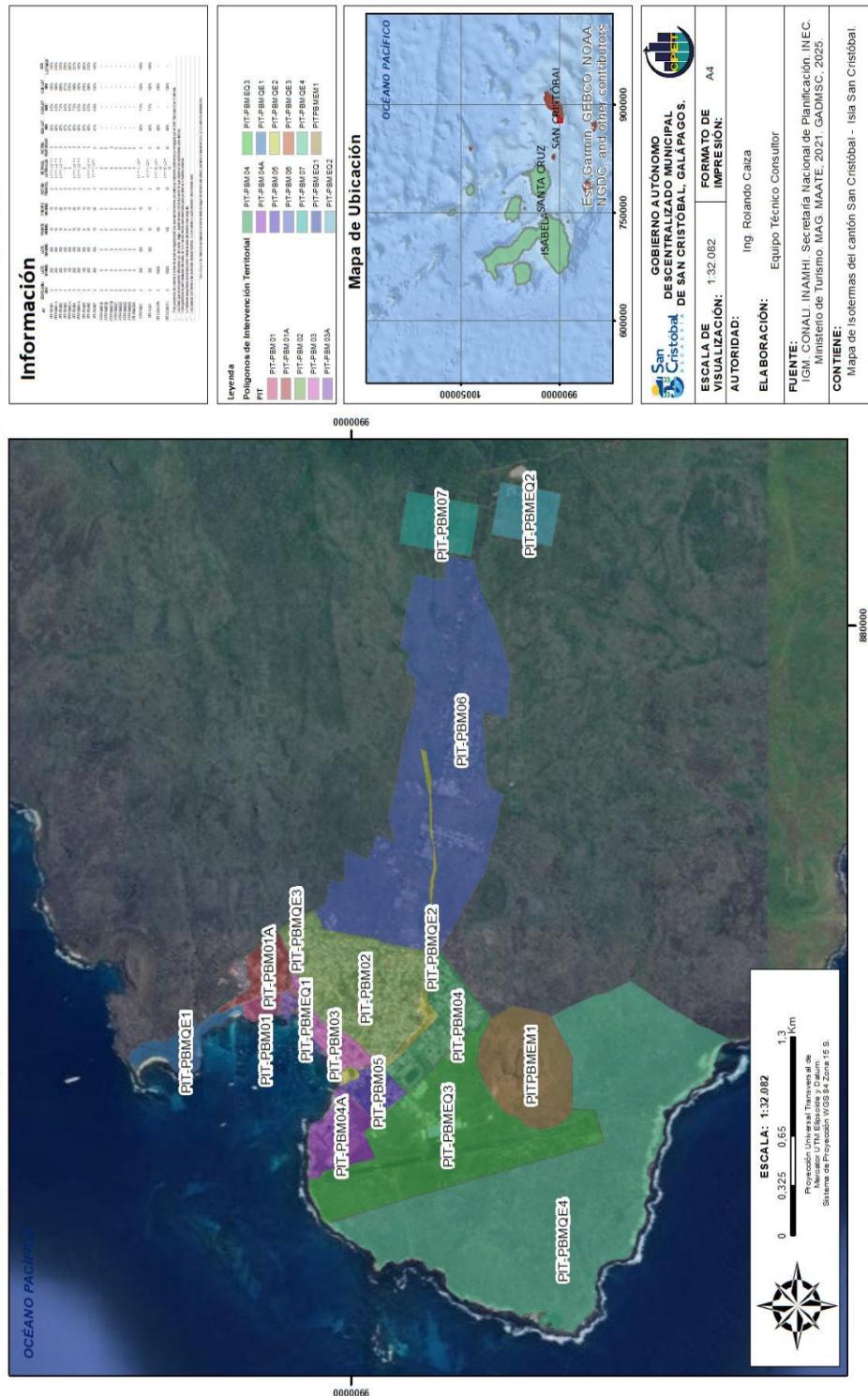
**Art. 28.** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

**Art. 29.** De la determinación de los polígonos de intervención territorial. – Los Polígonos de intervención Territorial son definidos de la siguiente manera:



Mapa 1. Polígonos de intervención territorial

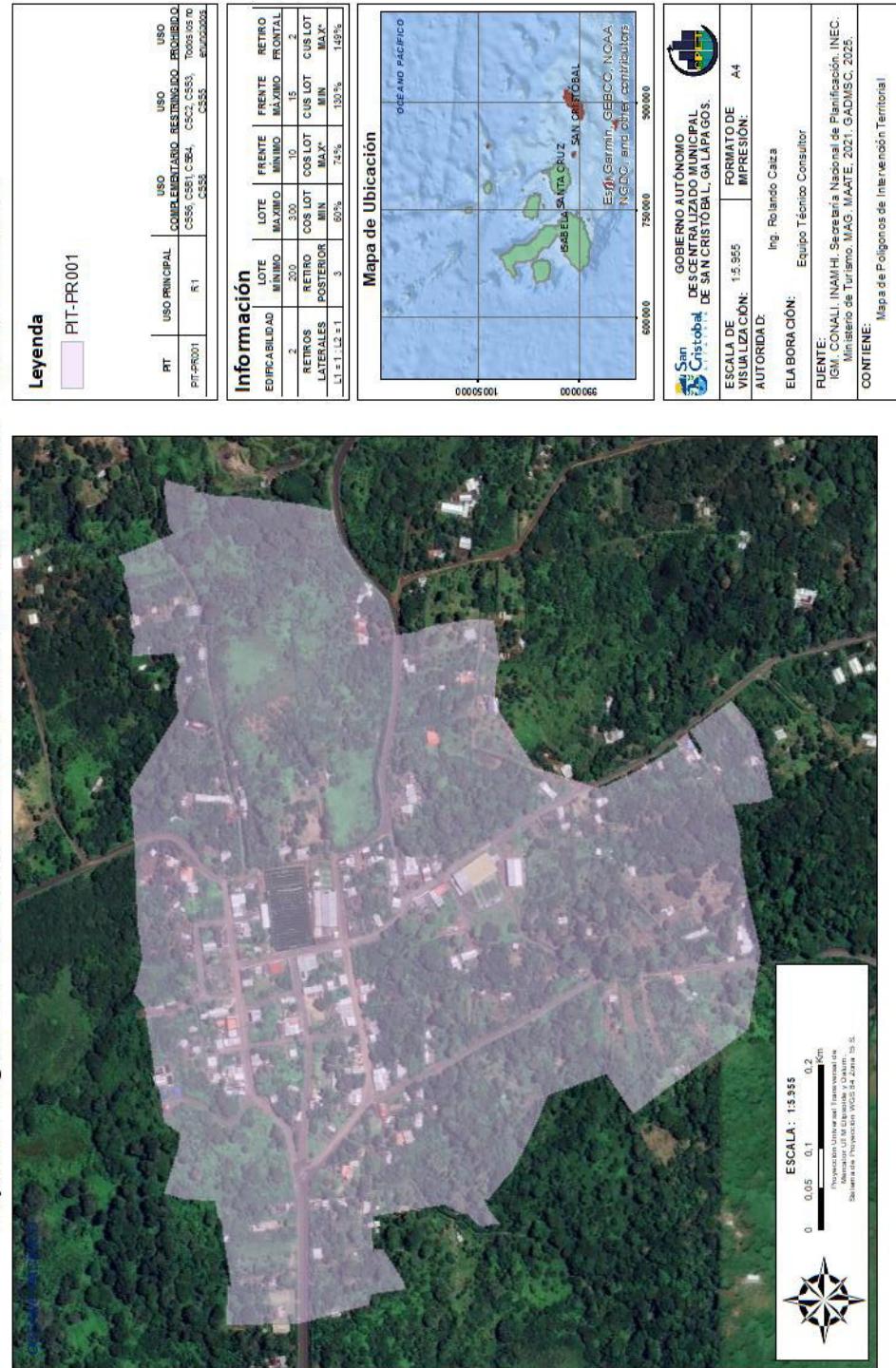
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C. - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

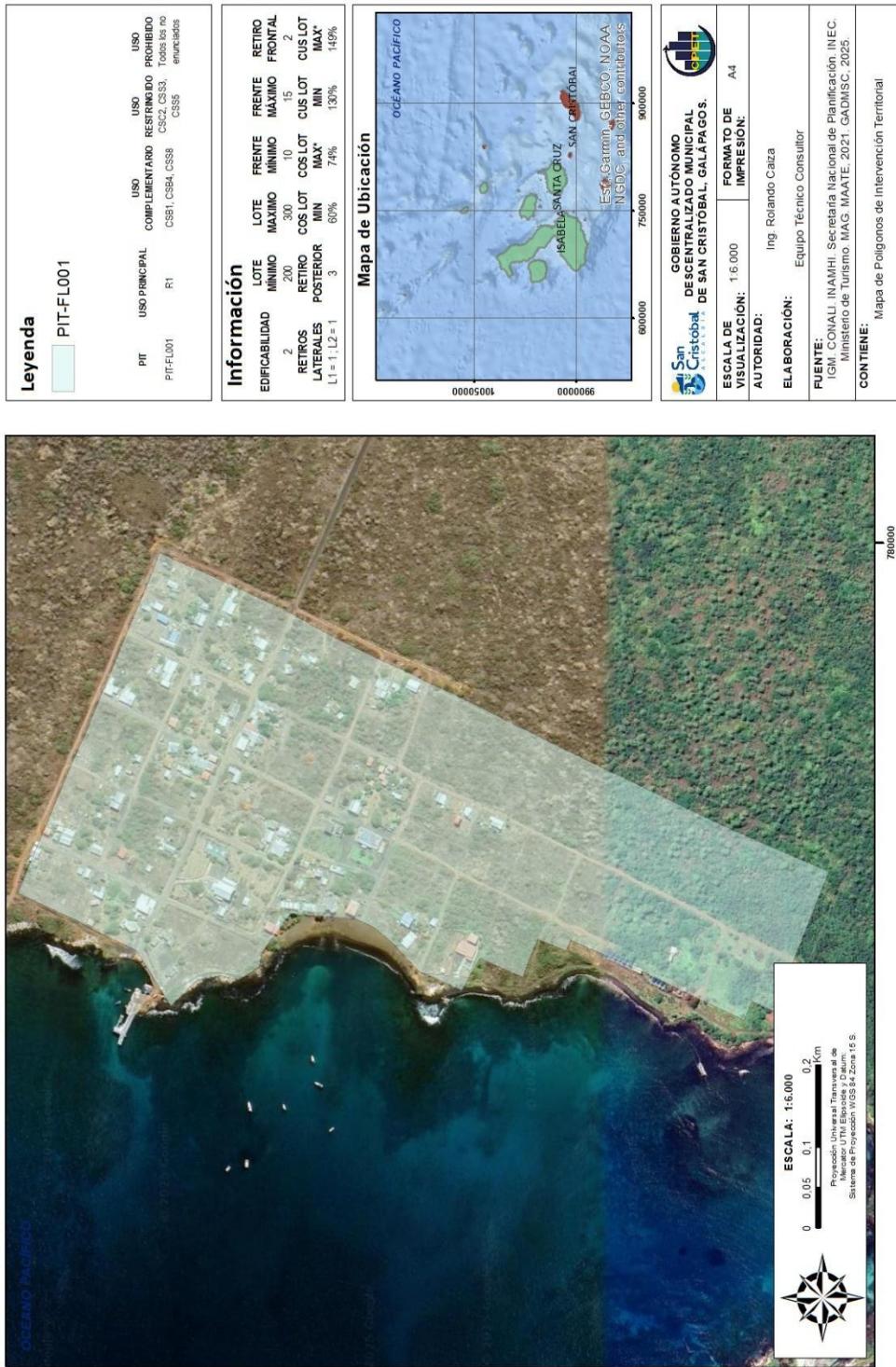
Mapa 2. Polígonos de intervención territorial – El Progreso

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 3. Polígonos de intervención territorial – Floreana

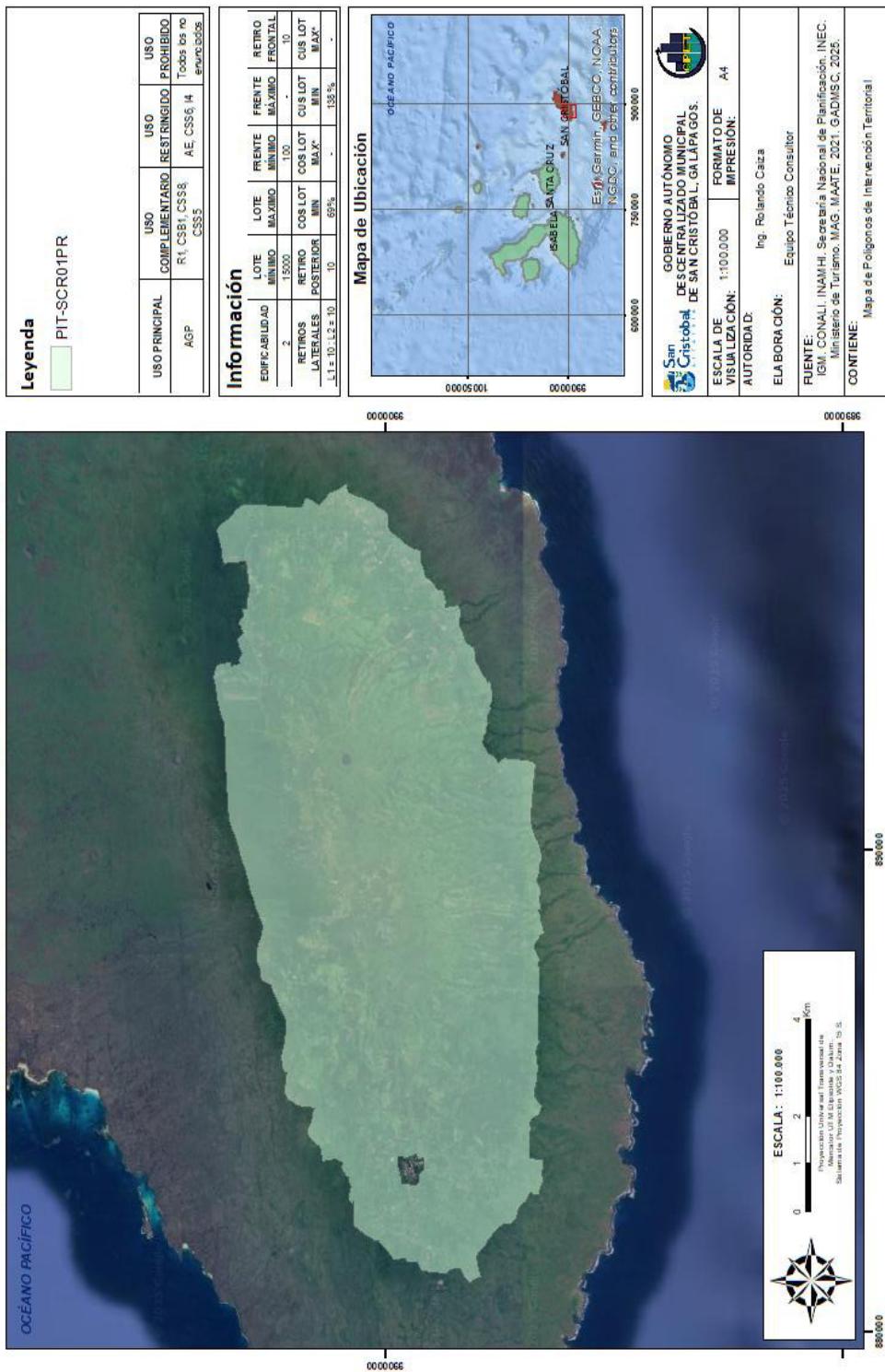
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 4. Polígonos de intervención territorial – El Progresso, rural

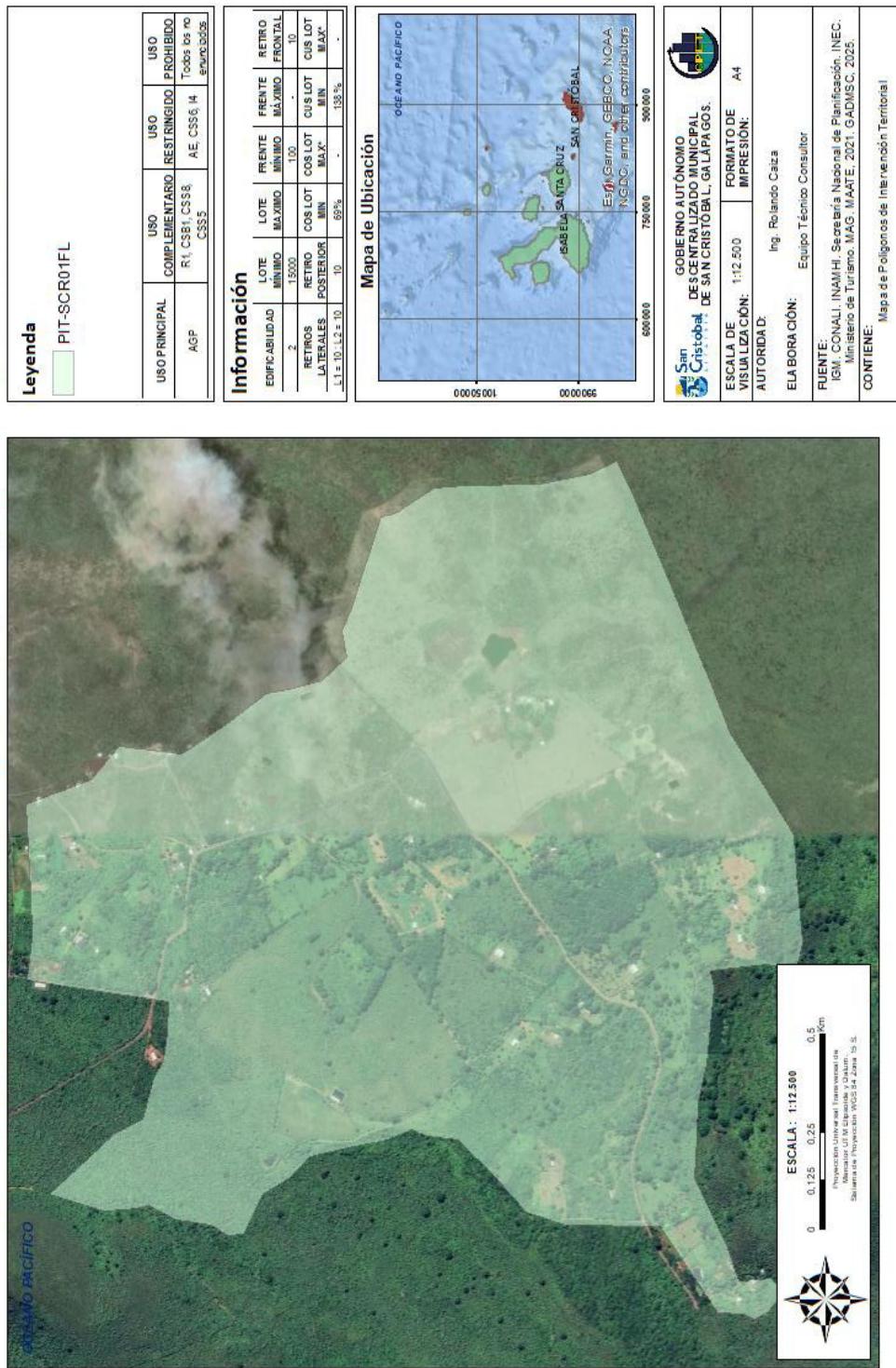
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

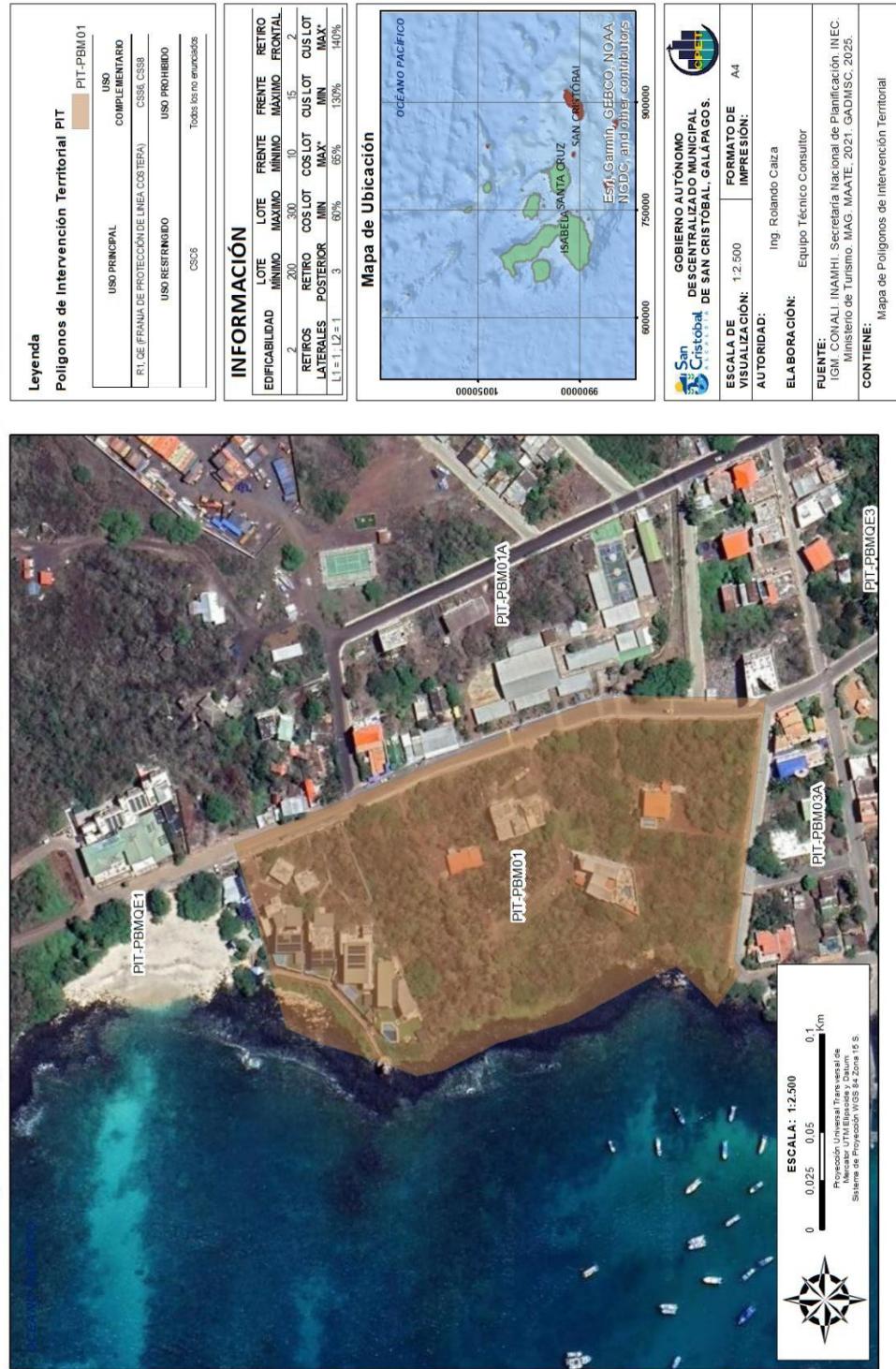
Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 5. Polígonos de intervención territorial – Floreana, rural

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

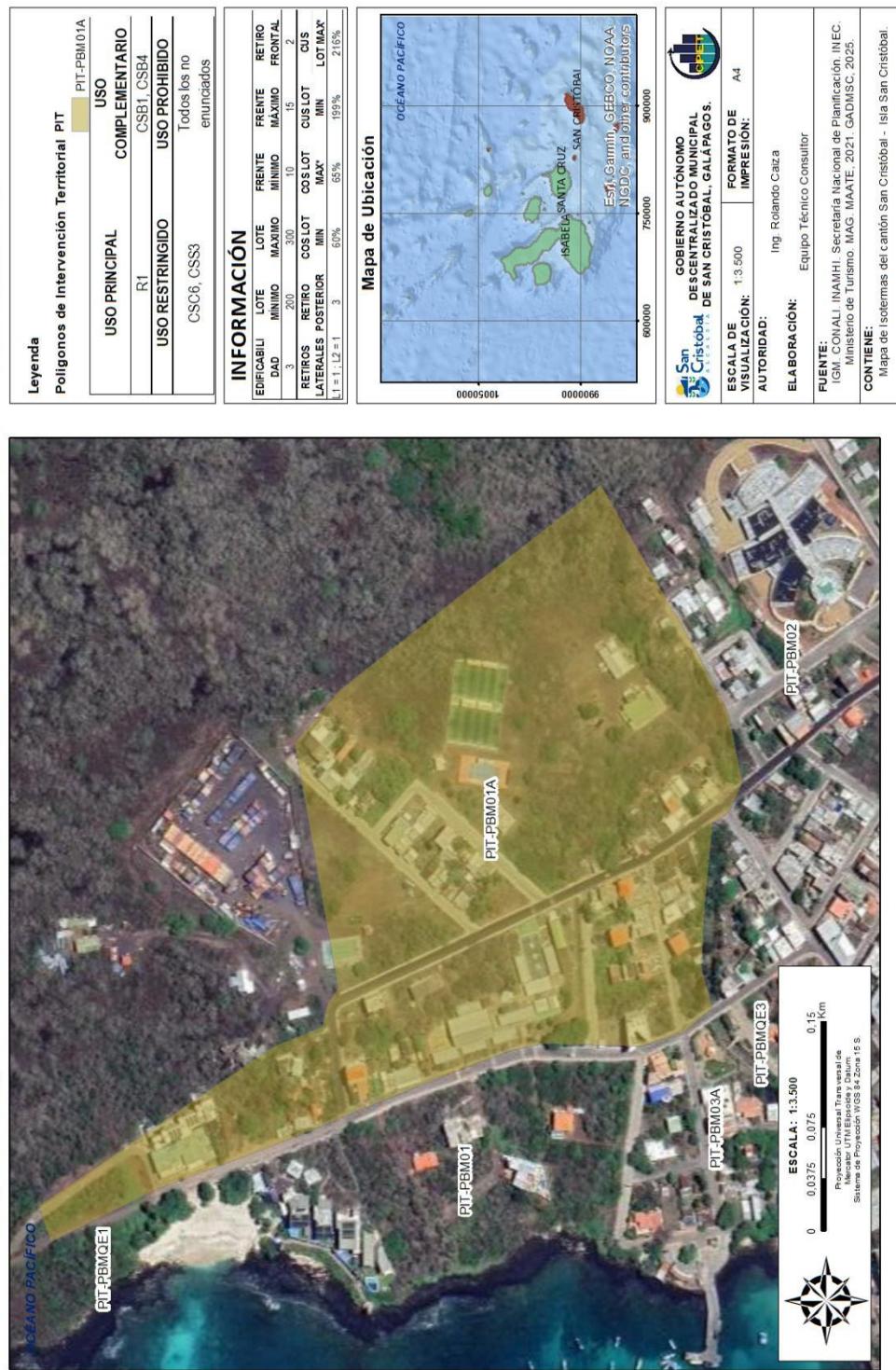
Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Mapa 6. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM01**

Mapa 7. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM01A

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

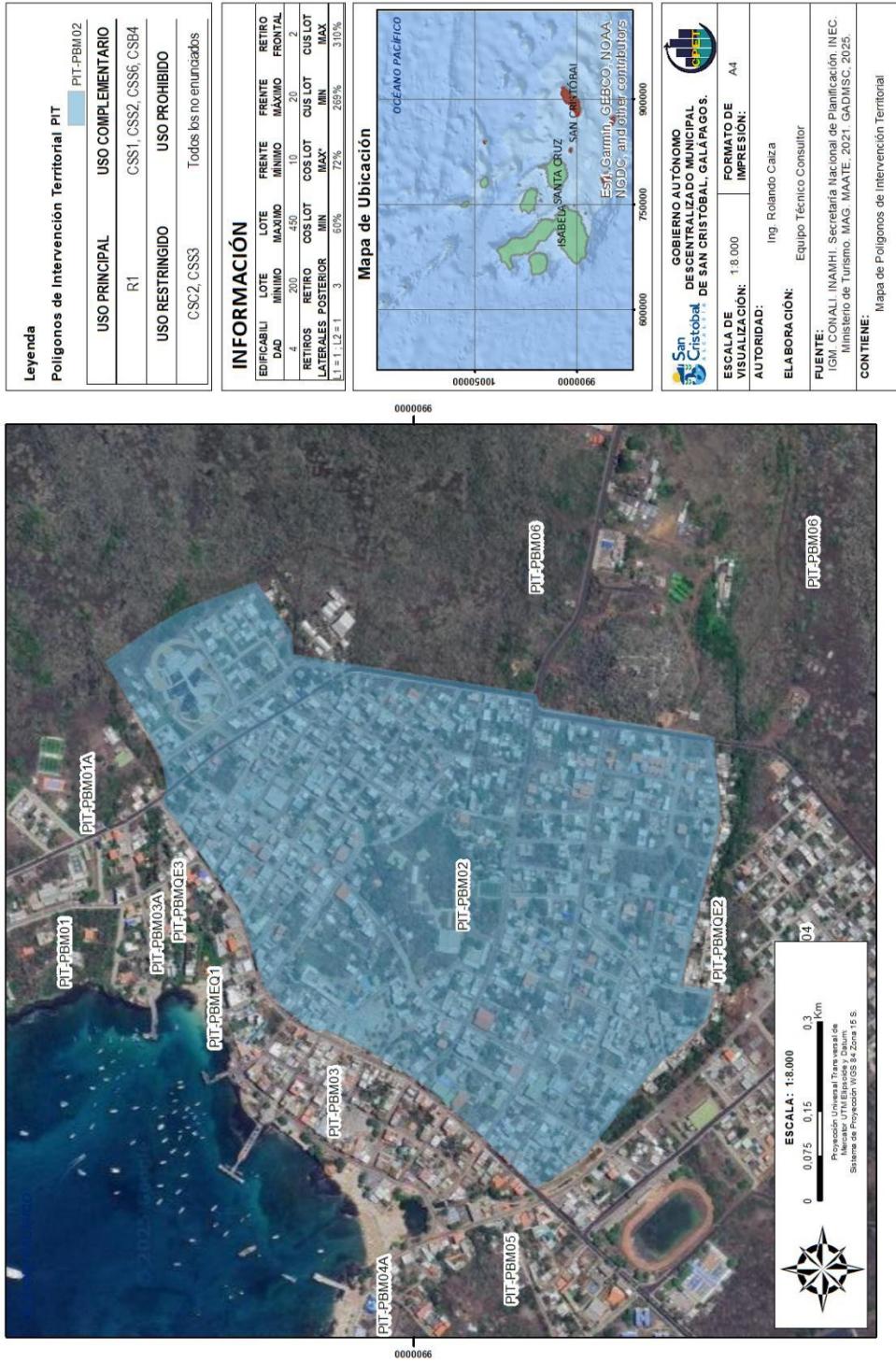


Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 8. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM02

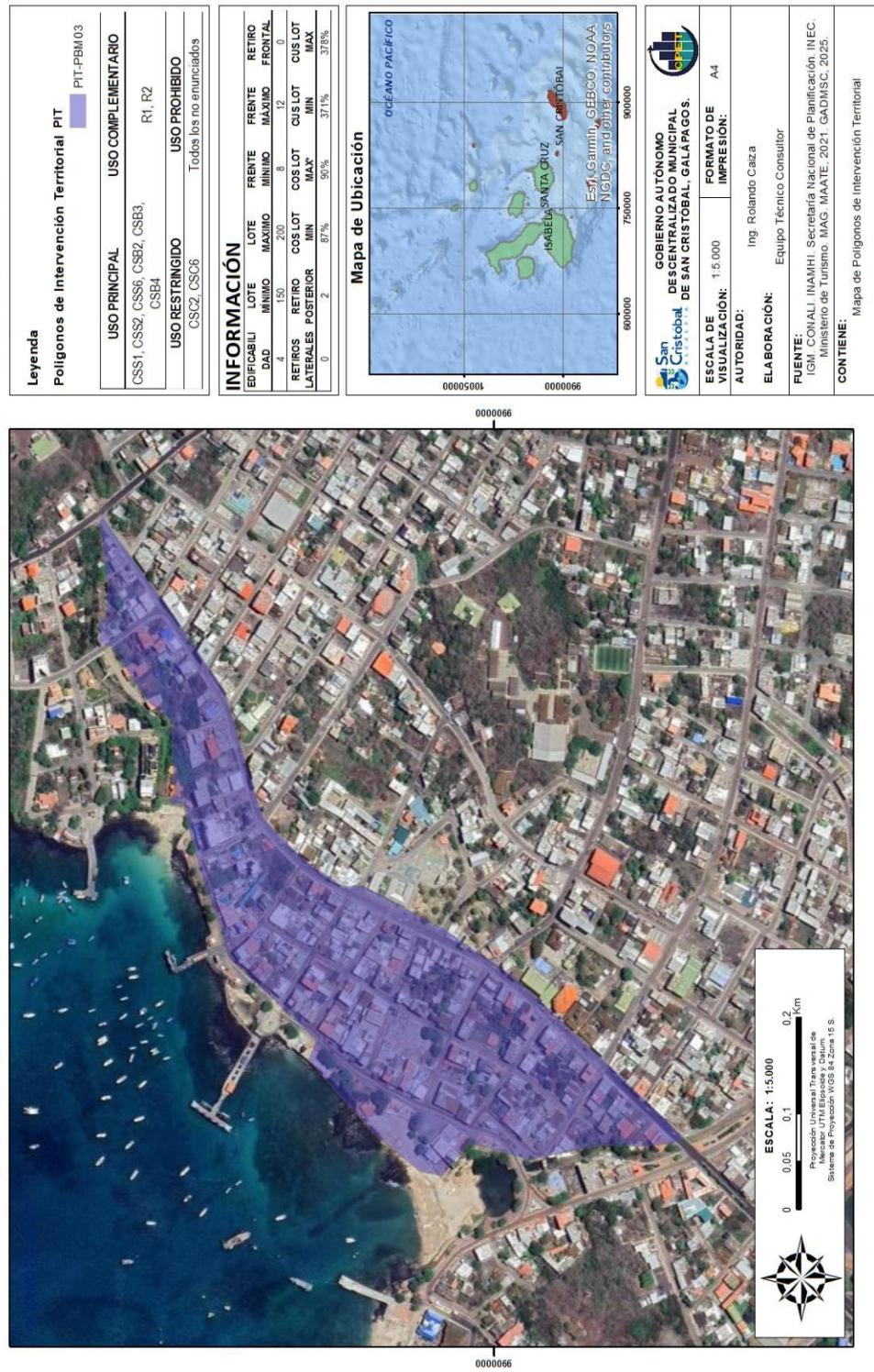
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

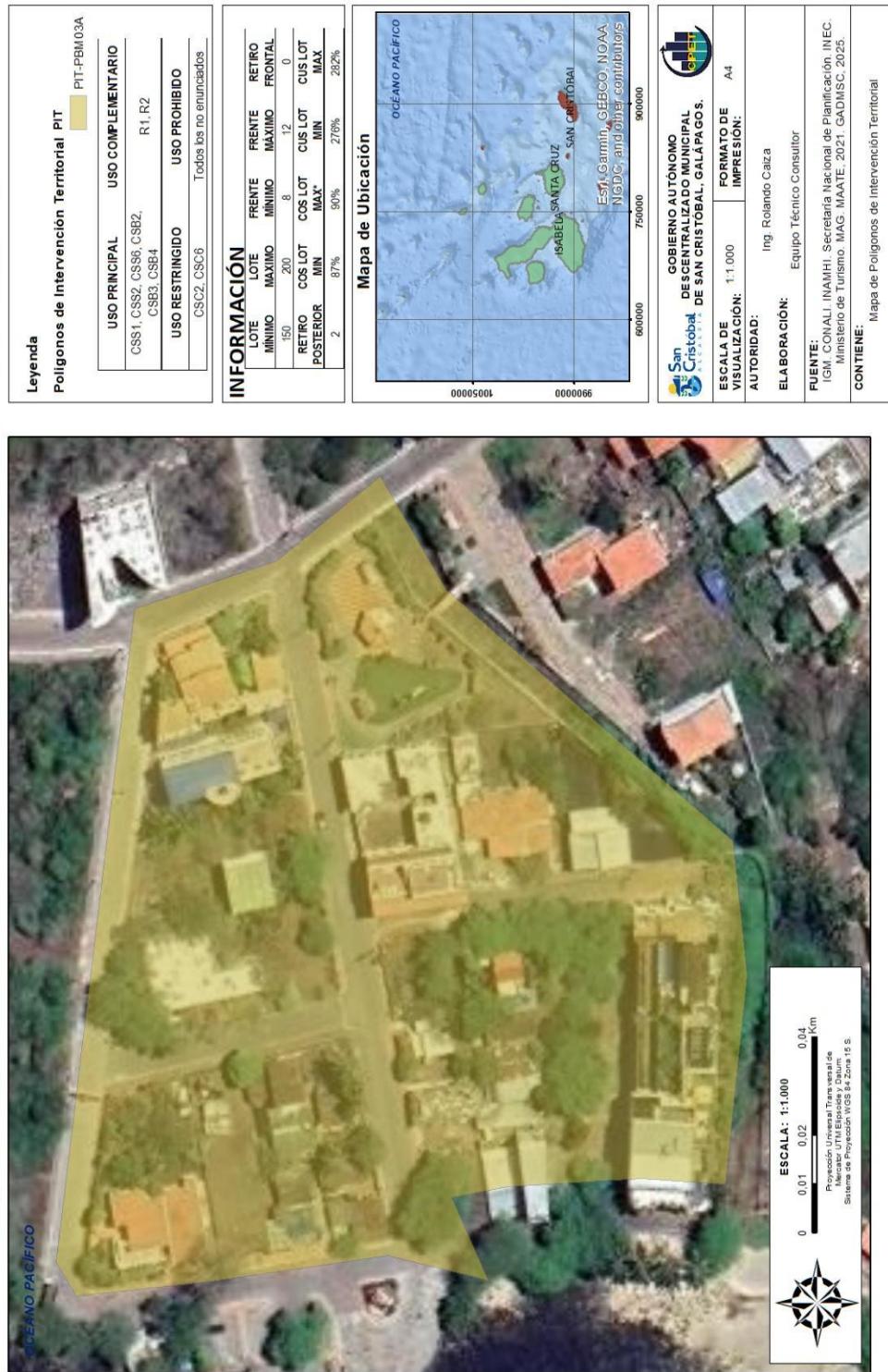
Mapa 9. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM03

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

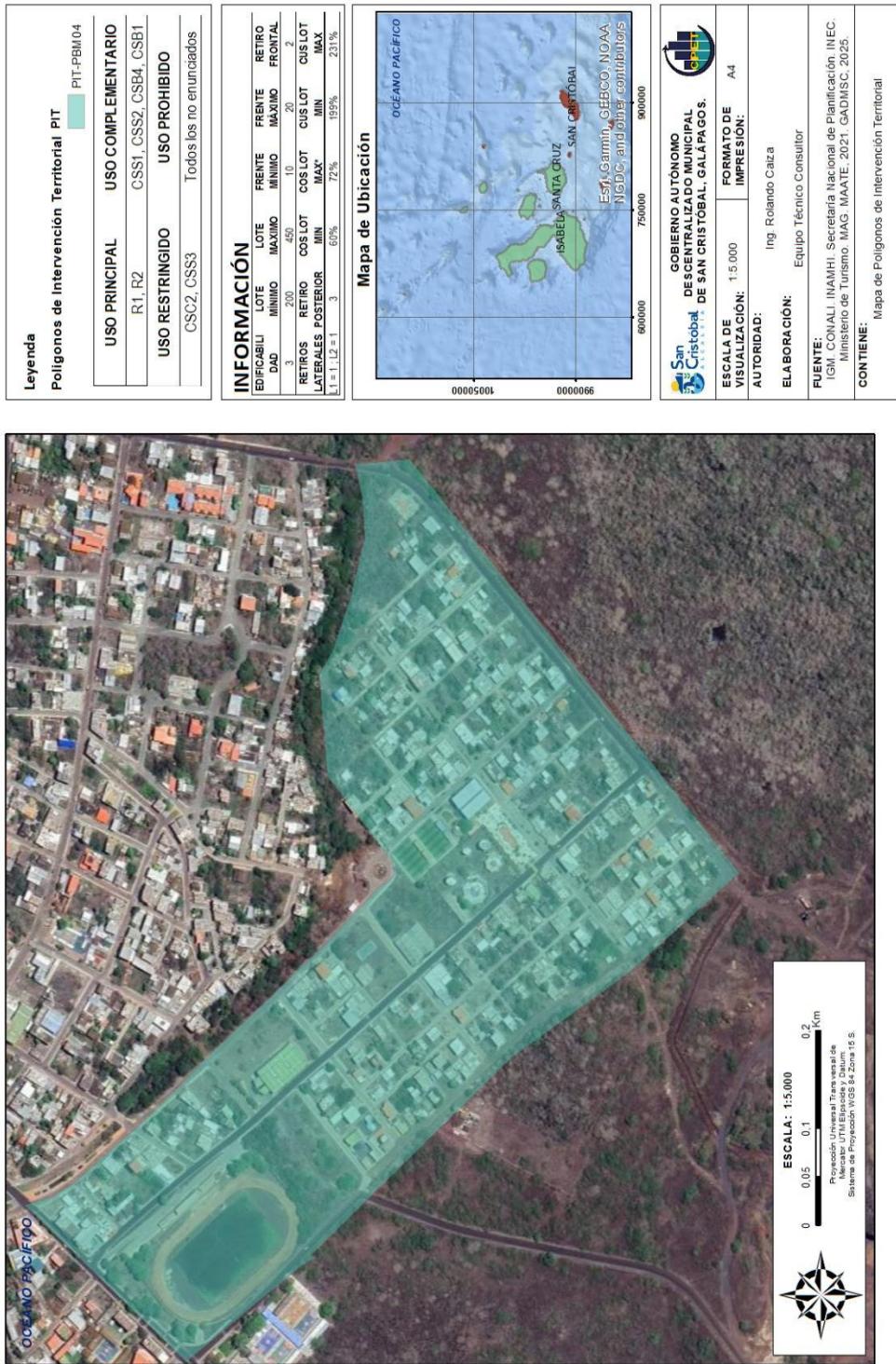
Mapa 10. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM03A

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

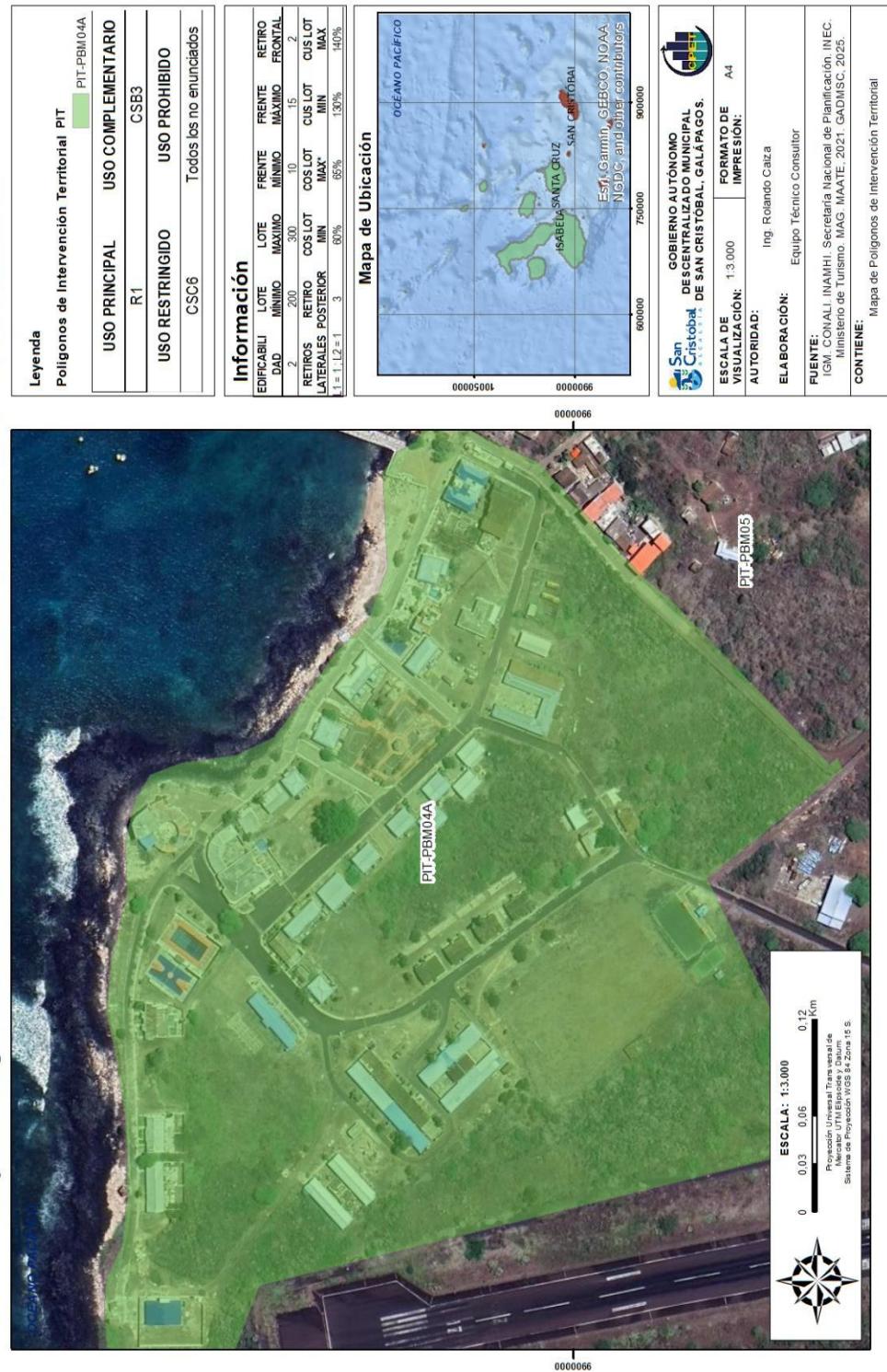
Mapa 11. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM04

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 12. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM04A

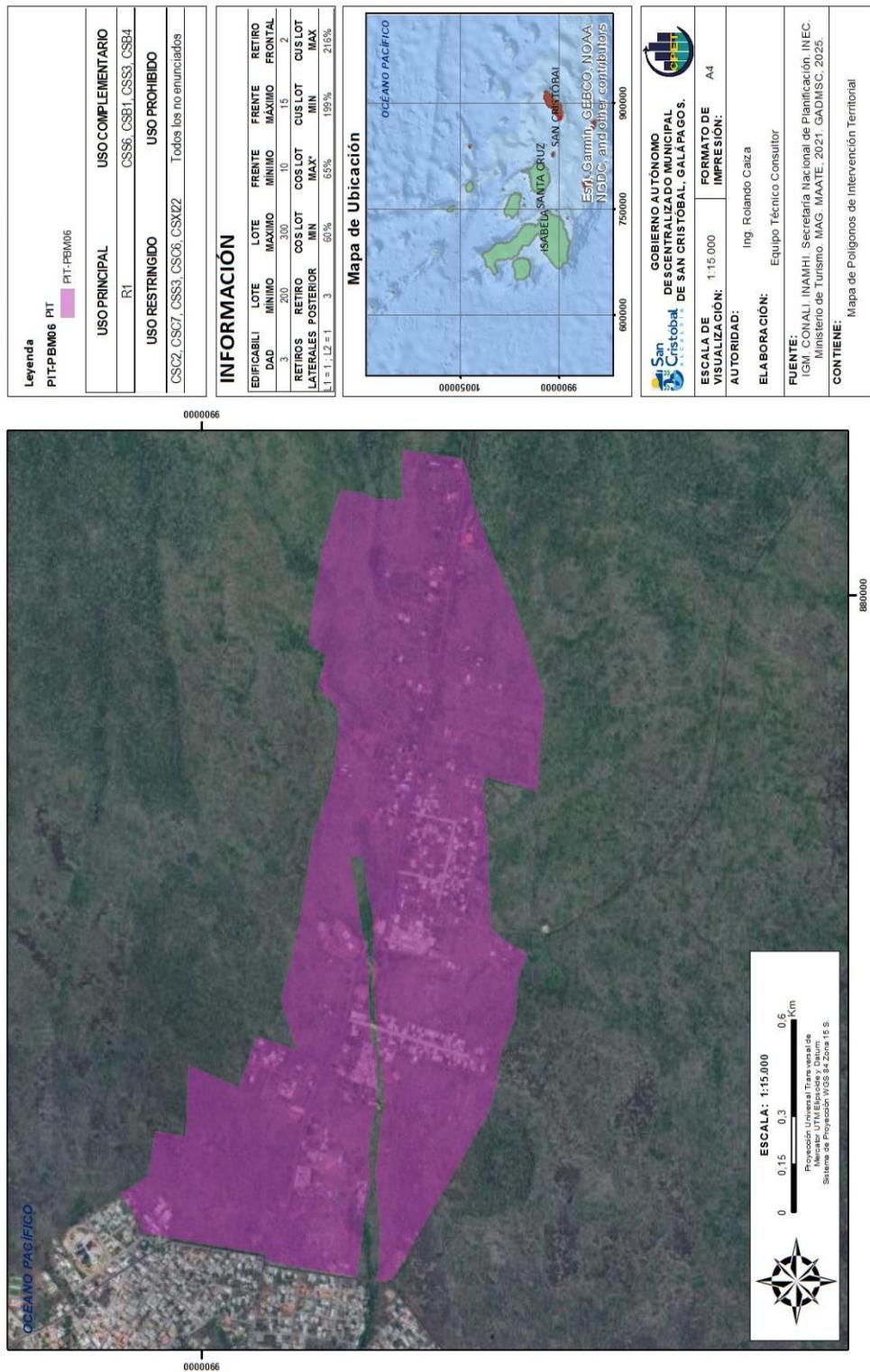
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 13. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM05

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

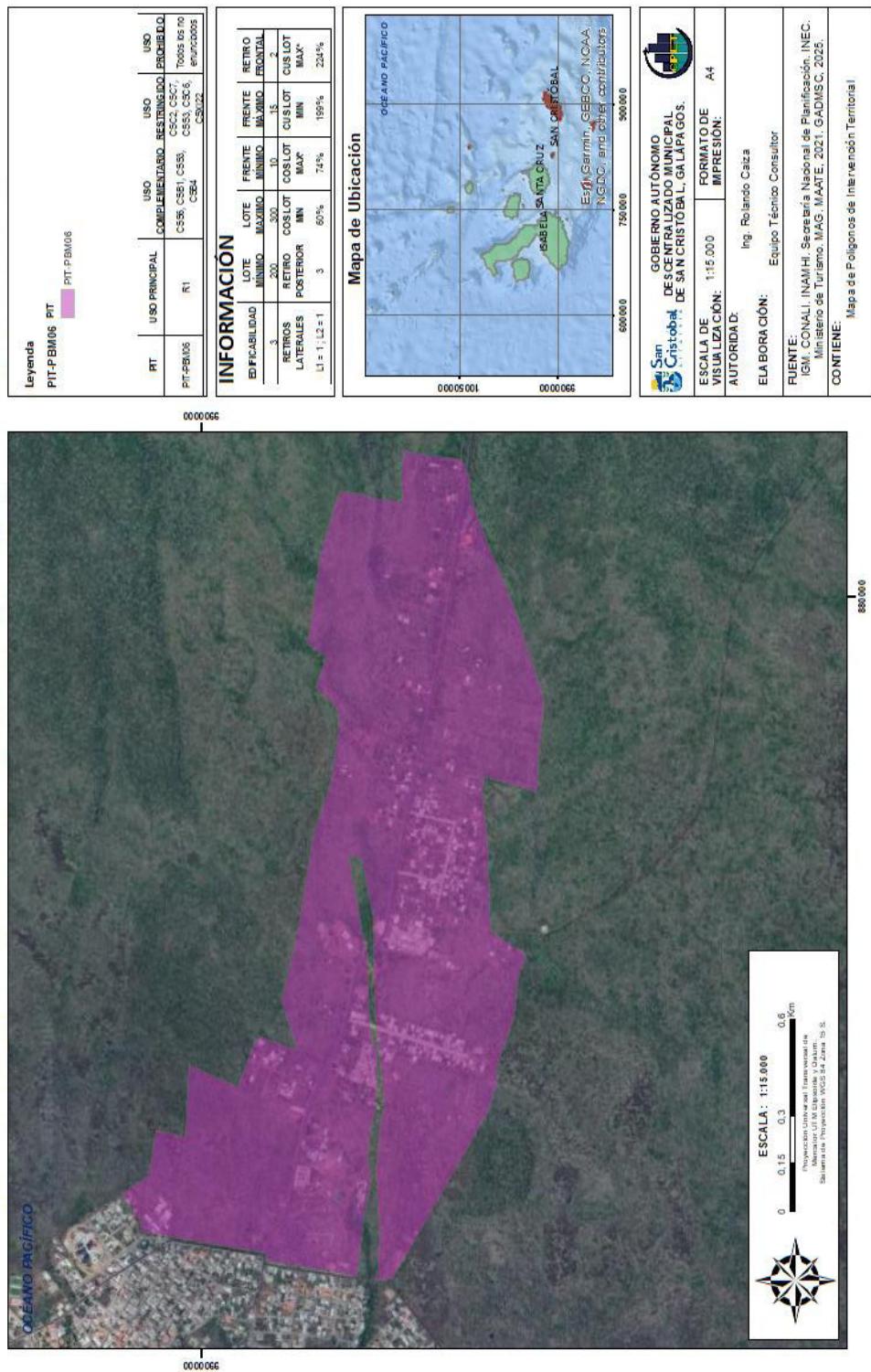


Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C. - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 14. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM06

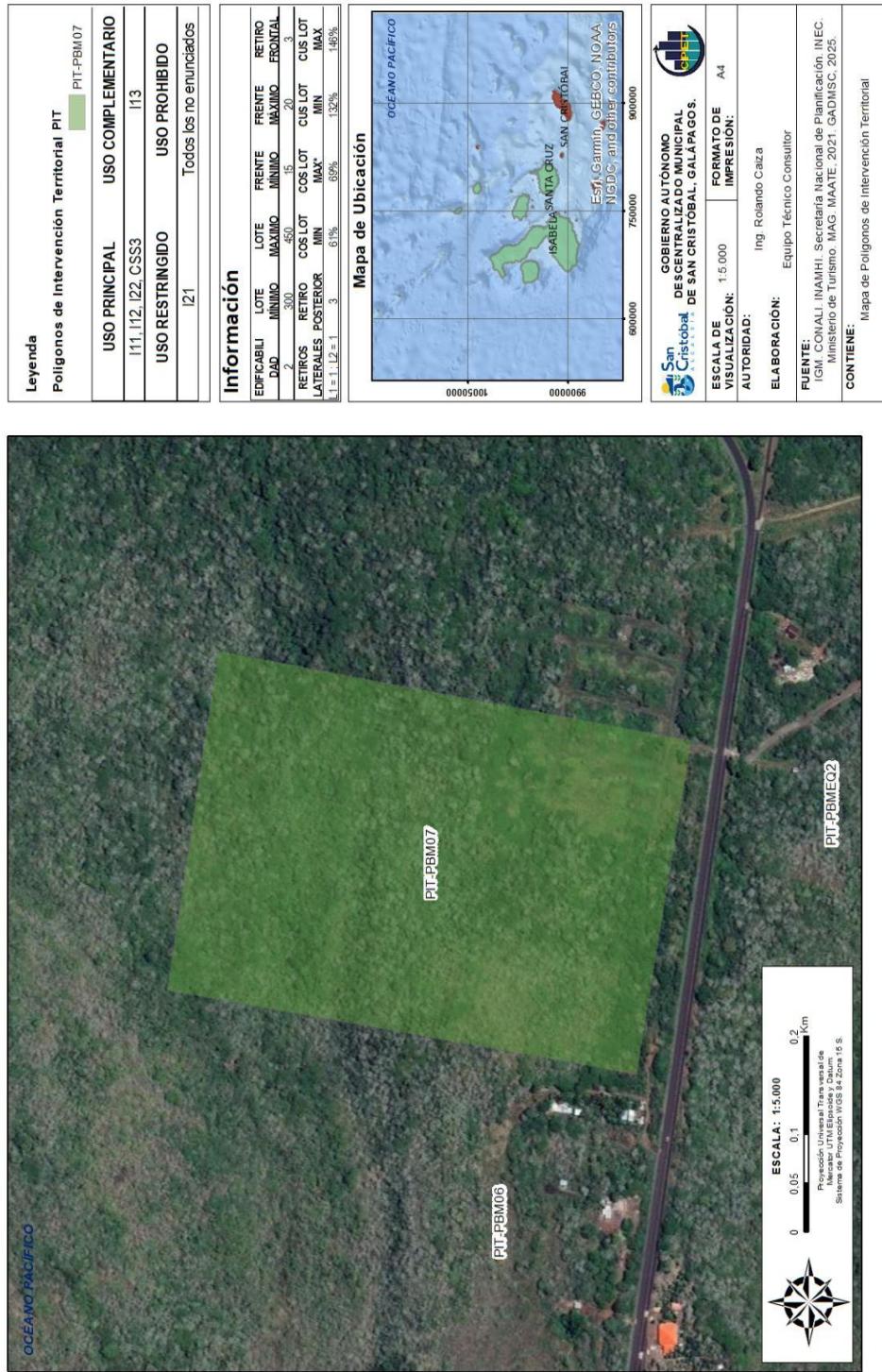
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S 2025

Mapa 15. Polígonos de intervención territorial – PT-PBM07

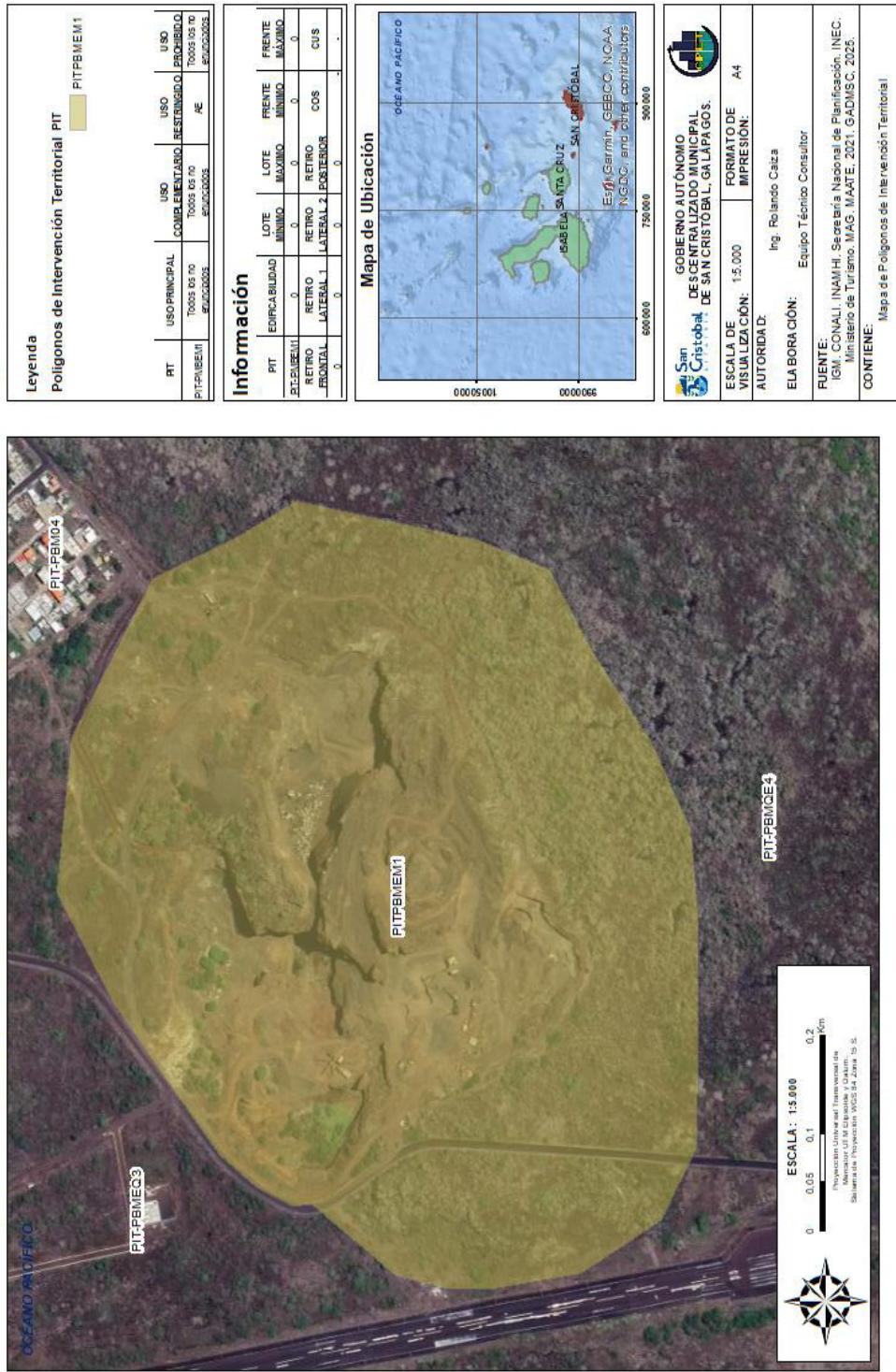
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 16. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBM01

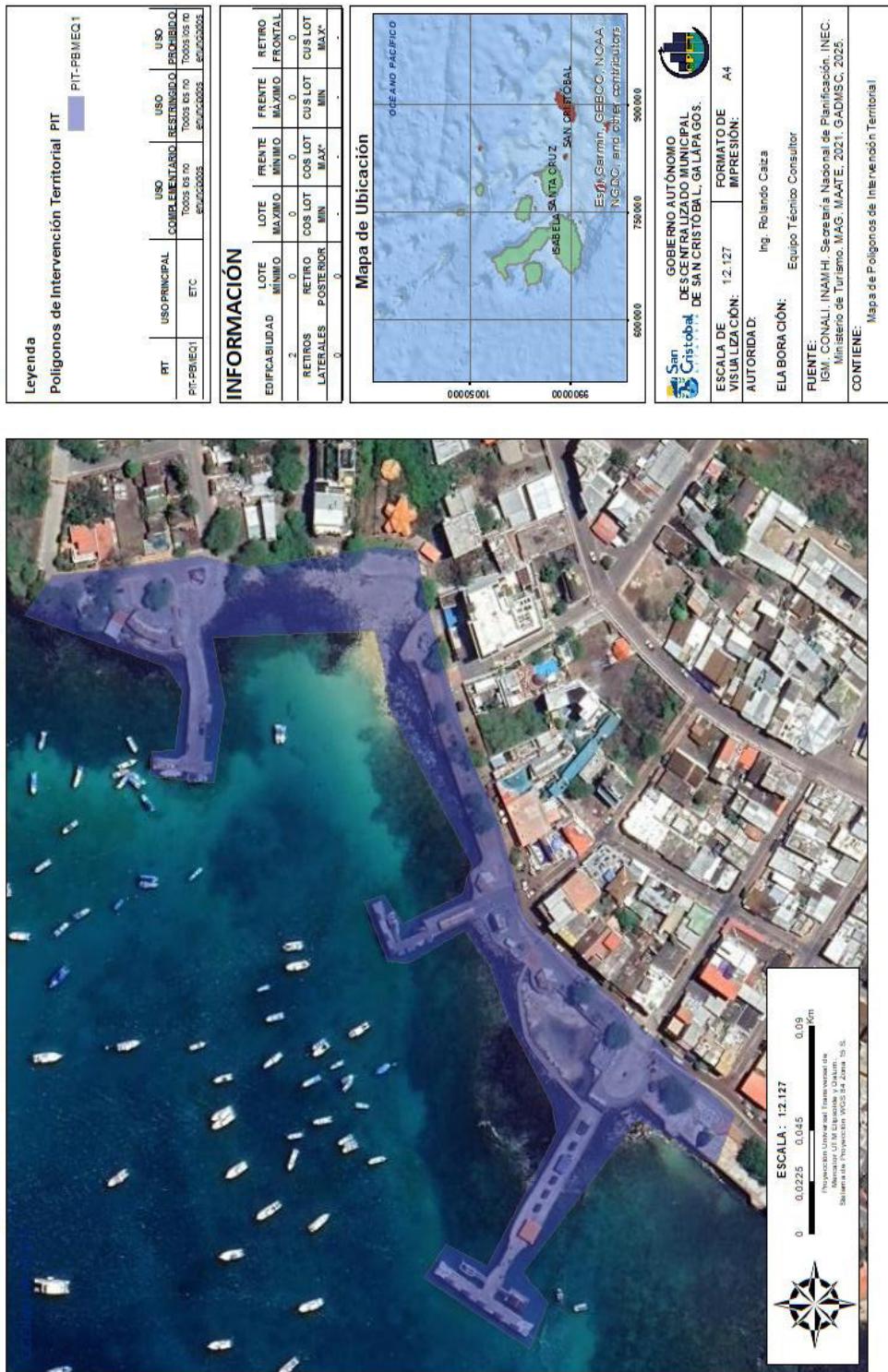
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 17. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMEQ1

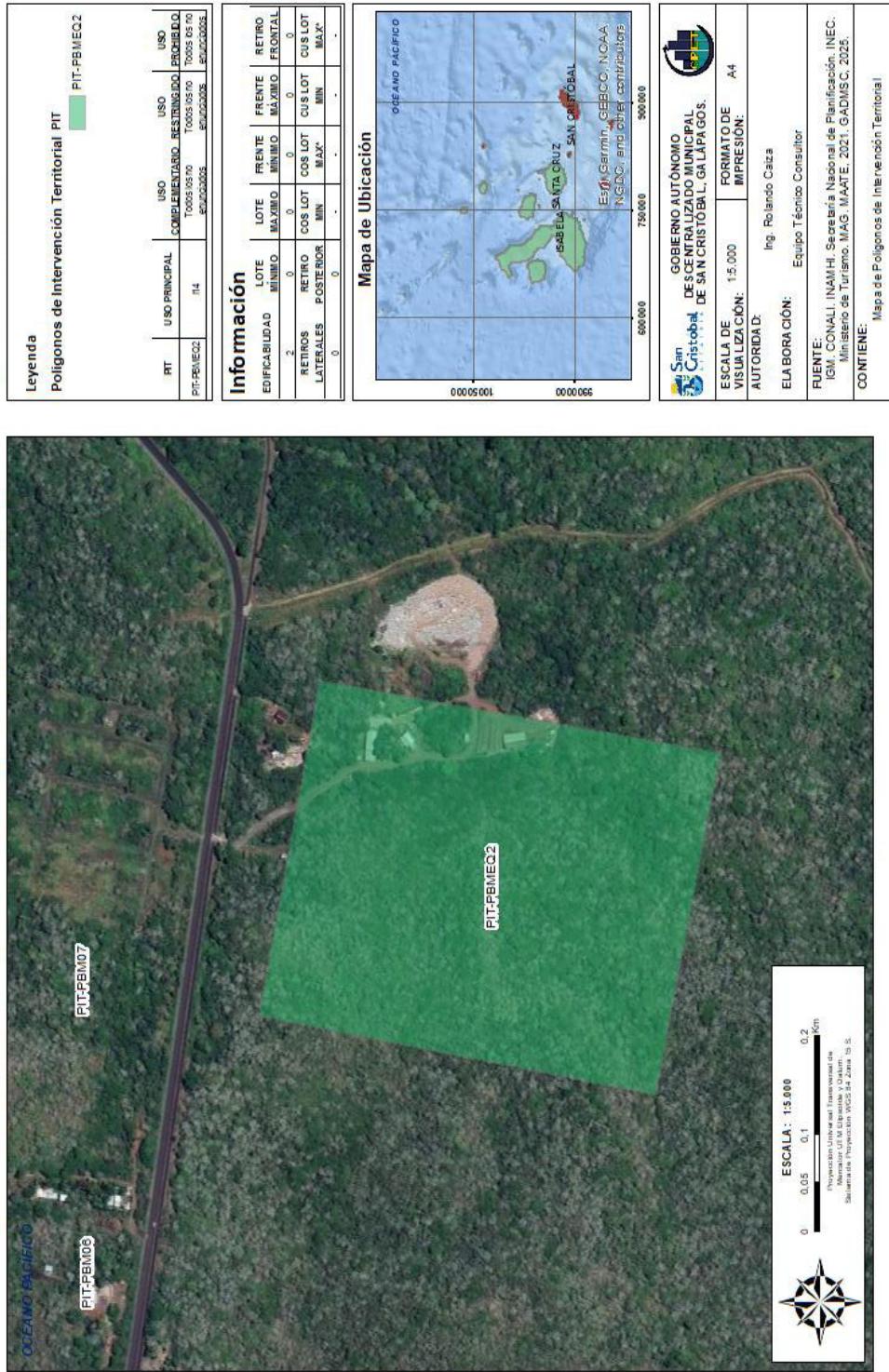
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

## Mapa 18. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMEQ2

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

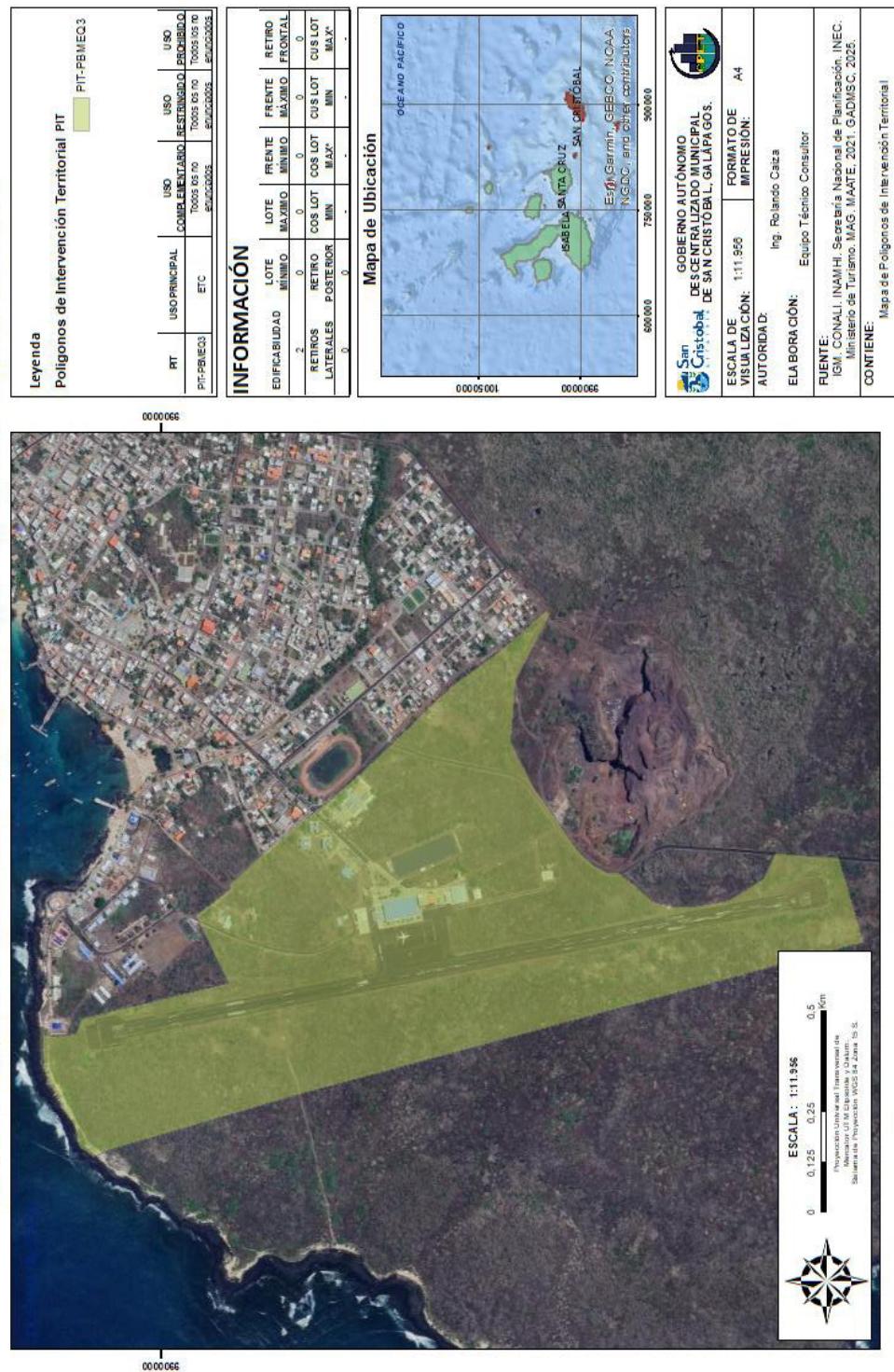


Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 19. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMEQ3

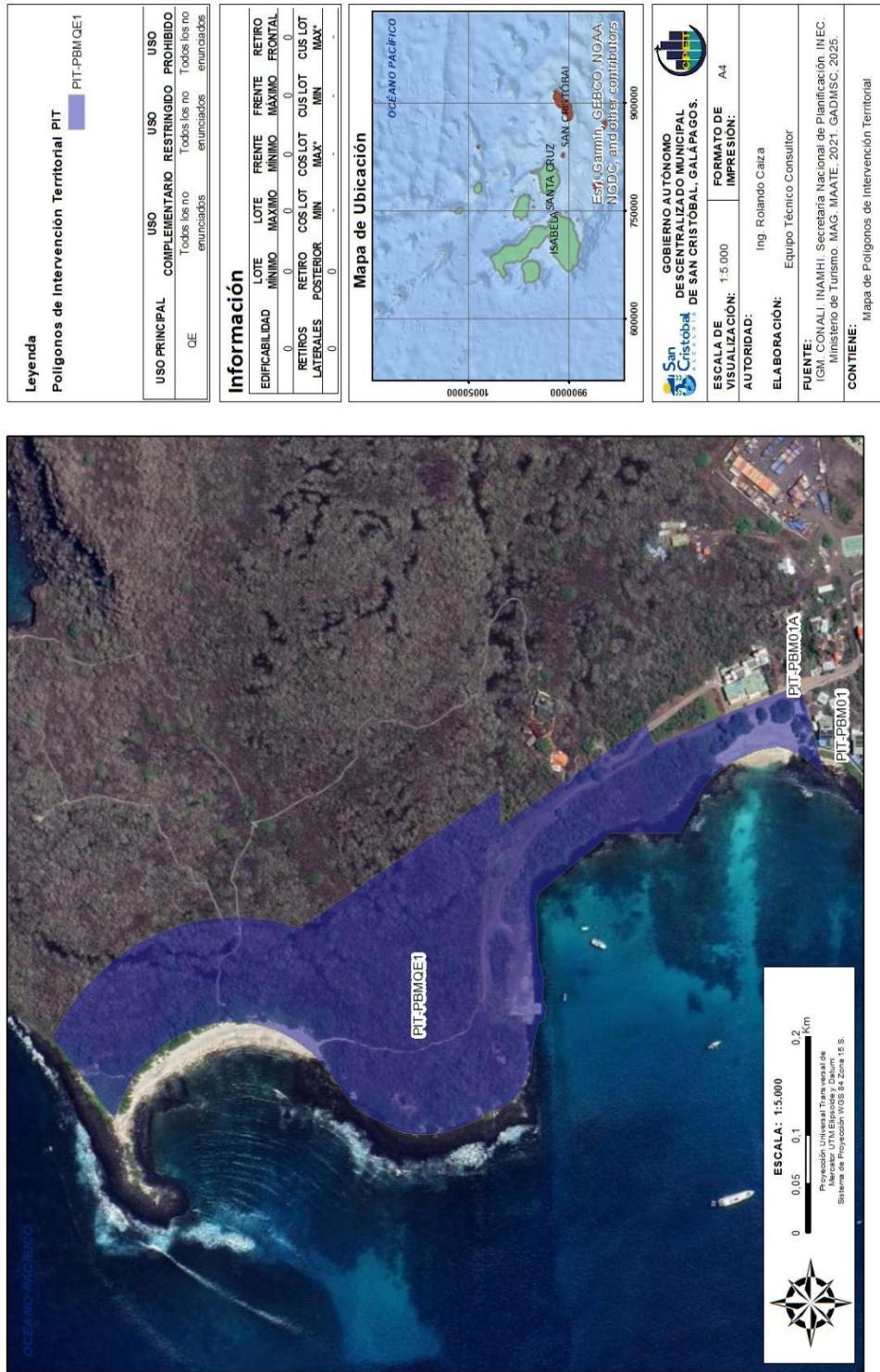
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 20. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBME1

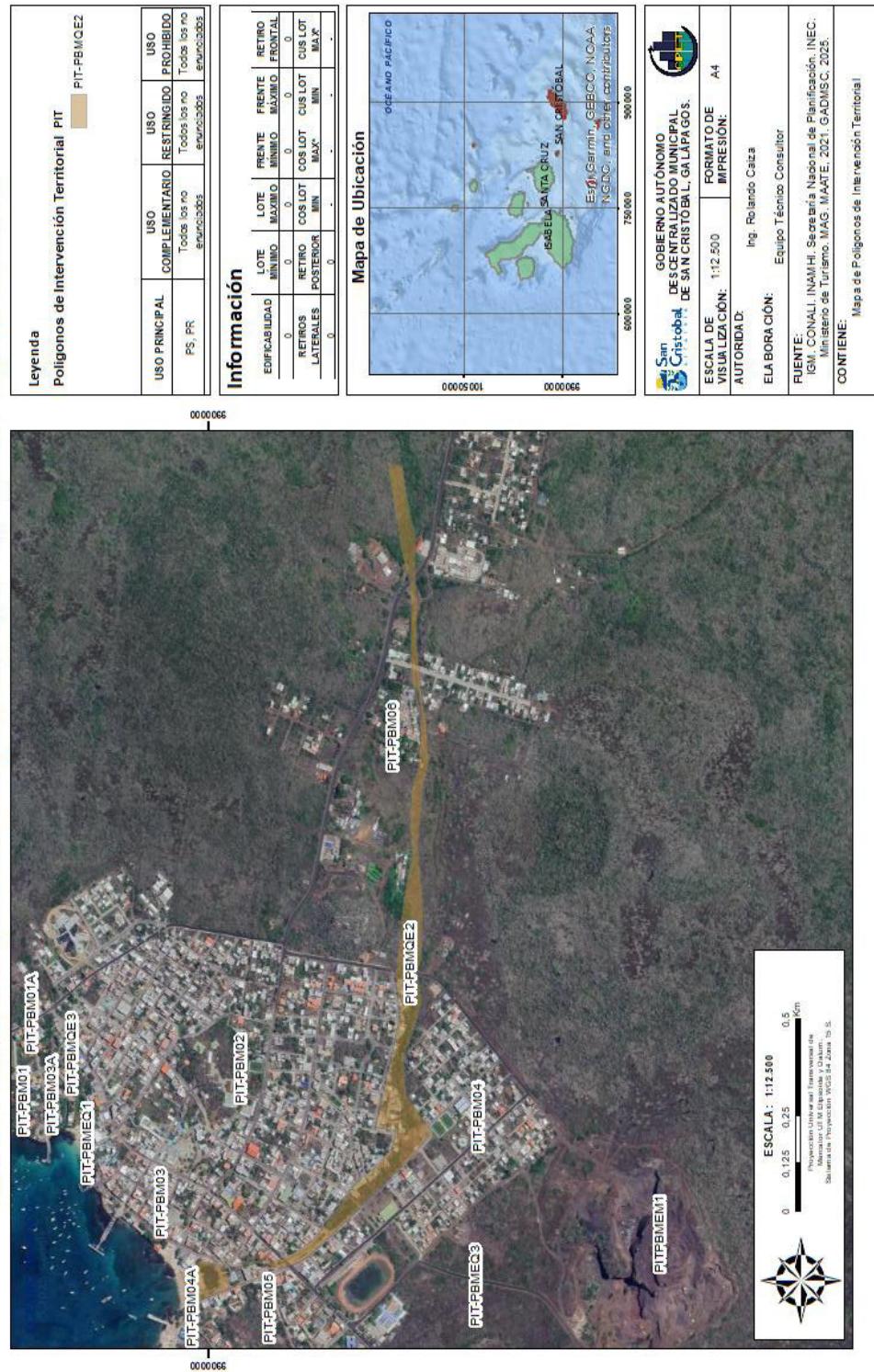
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 21. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMQE2

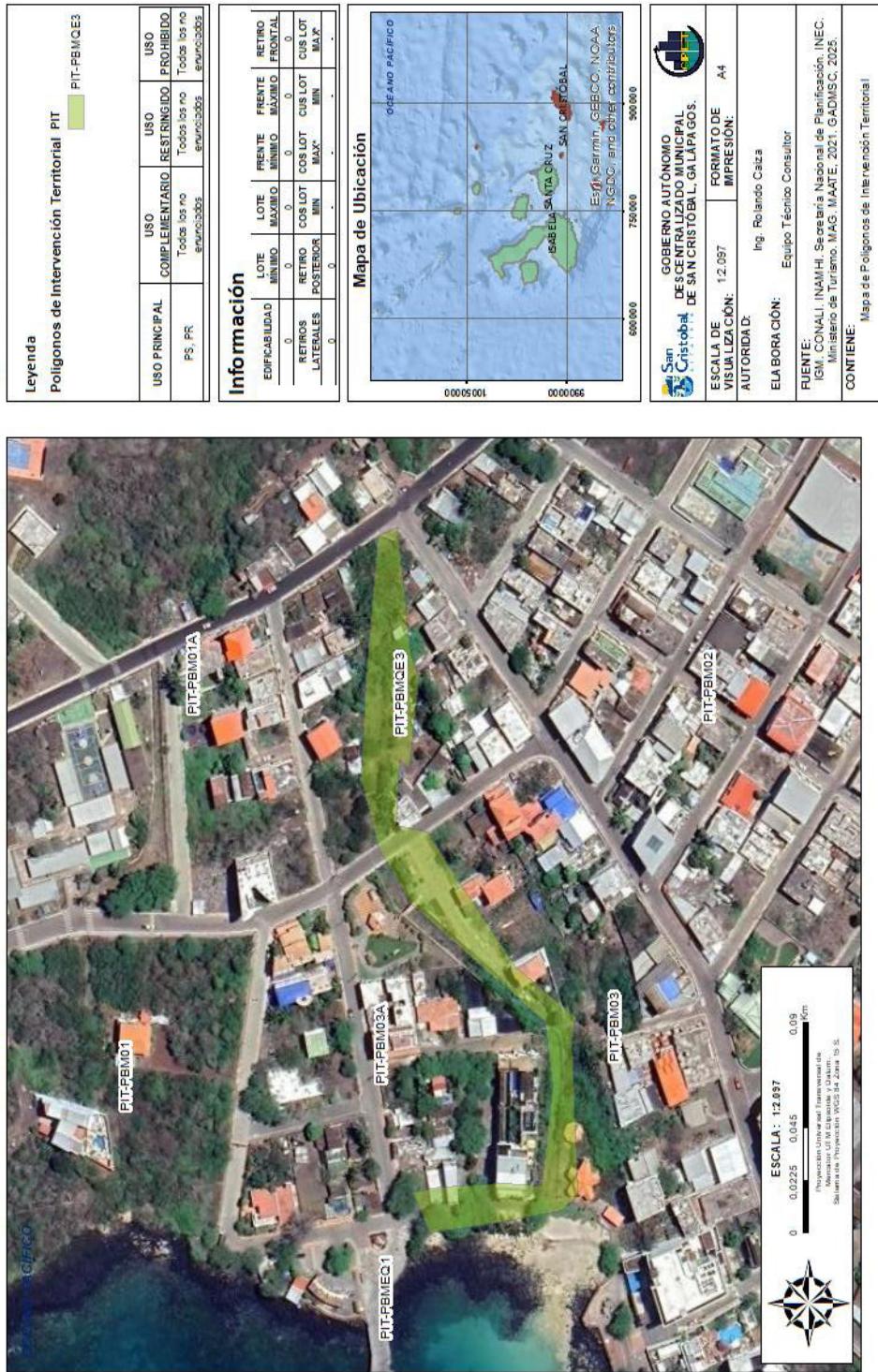
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C. - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET SAS 2025

Mapa 22. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMQE3

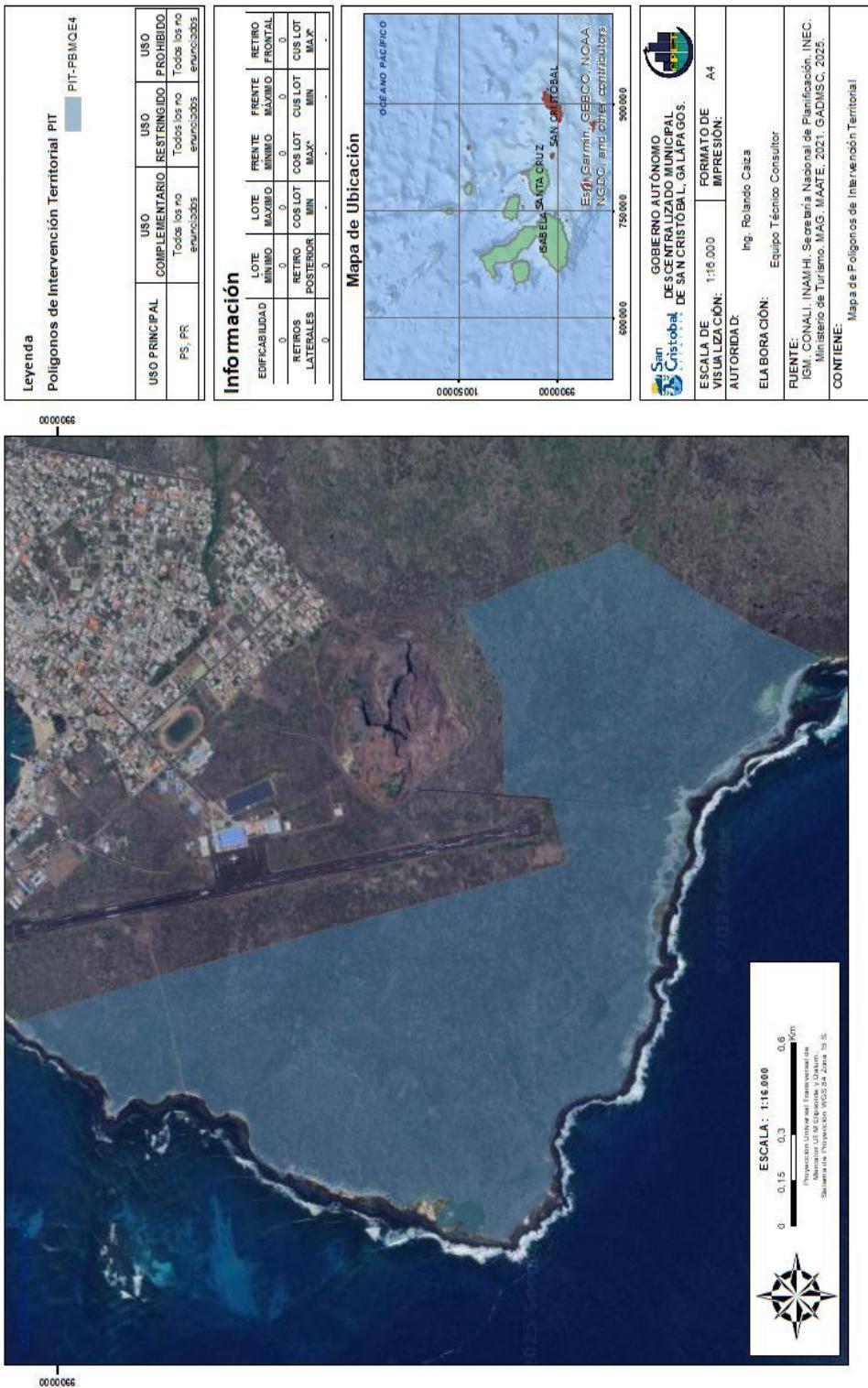
**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**

Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C. - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

Mapa 23. Polígonos de intervención territorial – PIT-PBMQE4

**Mapa de Polígonos de Intervención Territorial del cantón San Cristóbal - Isla San Cristóbal.**



Fuente: CPET S.A.S., CGREG 2025, GADM S.C - 2025.

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 30. De los usos de suelo para los polígonos de intervención territorial.** - Los usos de suelo de los polígonos de intervención territorial de acuerdo a la LOOTUGS serán los siguientes:

Tabla 1. Asignación de Usos de suelo a los PITs del Cantón San Cristóbal

PIT	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PIT-PBM01	R1, QE (FRANJA DE PROTECCIÓN DE LINEA COSTERA)	CSS6, CSS8	CSC6	Todos los no enunciados
PIT-PBM01A	R1	CSB1, CSB4	CSC6, CSS3	Todos los no enunciados
PIT-PBM02	R1	CSS1, CSS2, CSS6, CSB4	CSC2, CSS3	Todos los no enunciados
PIT-PBM03	CSS1, CSS2, CSS6, CSB2, CSB3, CSB4	R1, R2	CSC2, CSC6	Todos los no enunciados
PIT-PBM03A	CSS1, CSS2, CSS6, CSB2, CSB3, CSB4	R1, R2	CSC2, CSC6	Todos los no enunciados
PIT-PBM04	R1, R2	CSS1, CSS2, CSB4, CSB1	CSC2, CSS3	Todos los no enunciados
PIT-PBM04A	R1	CSB3	CSC6	Todos los no enunciados
PIT-PBM05	CSS1, CSS2, CSS6, CSB2, CSB3, CSB4	R1, R2	CSC2, CSC6	Todos los no enunciados
PIT-PBM06	R1	CSS6, CSB1, CSS3, CSB4	CSC2, CSC7, CSS3, CSC6, CSXI22	Todos los no enunciados
PIT-PBM07	I11, I12, I22, CSS3	I13	I21	Todos los no enunciados
PIT-PBMEQ1	ETC	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PBMEQ2	I14	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PBMEQ3	ETC	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PBMQE1	QE	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados

PIT	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
PIT-PBMQE2	PS, PR	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PBMQE3	PS, PR	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PBMQE4	PS, PR	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados
PIT-PMBEM1	Todos los no enunciados	Todos los no enunciados	AE	Todos los no enunciados
PIT-PR001	R1	CSS6, CSB1, CSB4, CSS8	CSC2, CSS3, CSS5	Todos los no enunciados
PIT-FL001	R1	CSB1, CSB4, CSS8	CSC2, CSS3, CSS5	Todos los no enunciados
PIT SCR01PR	AGP	R1, CSB1, CSS8, CSS5	AE, CSS6, I4	Todos los no enunciados
PIT SCR01FL	AGP	R1, CSB1, CSS8	AE	Todos los no enunciados

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 31. De los tratamientos urbanísticos para los polígonos de intervención territorial.** - Los tratamientos urbanísticos de los polígonos de intervención territorial de acuerdo a la LOOTUGS serán los siguientes:

Tabla 2. Tratamientos Urbanísticos

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONO
CONSOLIDADO	Renovación	Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la perdida 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.	PIT-PBM01 PIT-PBM01A PIT-PBM03 PIT-PBM03A PIT-PBM04A
	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	PIT-PBM02 PIT-PBM04 PIT-PBMEQ1 PIT-PBMEQ3

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	TRATAMIENTO	ÁMBITO DE APLICACIÓN	POLÍGONO
		equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada mantener el equilibrio orientado.	
NO CONSOLIDADO	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.	PIT-PBM05 PIT-PBM06 PIT-PBM07 PIT-PBMEQ2 PIT-PR001 PIT-FL001
CONSERVACIÓN	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	PIT-PBMEQ1 PIT-PBMEQ2 PIT-PBMEQ3 PIT-PBMEQ4
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	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	PIT-PBMEM1 PIT-SCR01PR PIT-SCR01FL

Elaborado por: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 32. Ocupación de suelo.** – La ocupación de suelo de los polígonos de intervención territorial se realizará de acuerdo a la siguiente matriz de ocupación de suelo:

Tabla 3. Matriz de Ocupación de Suelo

PIT	EDIFICABILIDAD	LOTE MÍNIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MÍNIMO	FRENTE MÁXIMO	RETIRO FRONTEL	RETIROS LATERALES	RETIRO POSTERIOR	COS LOT MIN*	COS LOT MAX*	CUS LOT MIN	CUS LOT MAX*
PIT-PBM01	2	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	65%	130%	140%
PIT-PBM01A	3	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	65%	199%	216%
PIT-PBM02	4	200	450	10	20	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	72%	269%	310%
PIT-PBM03	4	150	200	8	12	0	0	2	87%	90%	371%	378%
PIT-PBM03A	3	150	200	8	12	0	0	2	87%	90%	276%	282%
PIT-PBM04	3	200	450	10	20	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	72%	199%	231%
PIT-PBM04A	2	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	65%	130%	140%
PIT-PBM05	3	150	200	8	12	0	0	2	87%	90%	276%	282%
PIT-PBM06	3	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	65%	199%	216%
PIT-PBM07	2	300	450	15	20	3	L1 = 1 ; L2 = 1	3	61%	69%	132%	146%
PIT-PBMEQ1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-PBMEQ2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-PBMEQ3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIT-PBMQE1	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
PIT-PBMQE2	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
PIT-PBMQE3	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
PIT-PBMQE3	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-

PIT	EDIFICABILIDAD	LOTE MÍNIMO	LOTE MAXIMO	FRENTE MÍNIMO	FRENTE MÁXIMO	RETIRO FRONTEL	RETIROS LATERALES	RETIRO POSTERIOR	COS LOT MIN*	COS LOT MAX*	CUS LOT MIN	CUS LOT MAX*
PIT-PMBEM1	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
PIT-PR001	2	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	74%	130%	149%
PIT-FL001	2	200	300	10	15	2	L1 = 1 ; L2 = 1	3	60%	74%	130%	149%
PIT SCR01PR	2	15000		100	-	10	L1 = 10 ; L2 = 10	10	69%	-	138%	-
PIT SCR01FL	2	15000		100	-	10	L1 = 10 ; L2 = 10	10	69%	-	138%	-

- Para proyectos de vivienda de interés social se regularizarán los aprovechamientos urbanísticos mediante ordenanza promulgada por el GAD Municipal San Cristóbal.

- Los lotes que se encuentren afectados por zonas de riesgo, aparte de esta normativa tendrán que observar los estándares urbanísticos.

- Para garantizar la permeabilidad del suelo, el 15% de los retiros será destinado para jardineras o huertos urbanos.

- En terrenos esquineros se tomará como frente el lado del terreno más angosto.

- Los predios con frente a las avenidas Alsalicio Northia, 12 de Febrero y Quito tendrán retiro frontal cero.

\*El COS y CUS Máximo se aplicará de forma relativa según el tamaño del predio, partiendo desde el COS y CUS Mínimo establecido.

**Art. 33. De los estándares urbanísticos.** - los Estándares urbanísticos para el cantón San Cristóbal estarán enmarcados de acuerdo a su tipo.

**Art. 34. Vías.** - Para la construcción o reconstrucción de vías, ciclovías y aceras de acuerdo a las siguientes condiciones:

Tabla 4. Estándares Urbanísticos

Vías y aceras	Con Retiro Frontal a los dos lados de la vía	Con retiro frontal a un lado de la vía	A línea de fábrica a los dos lados de la vía
Ancho mínimo de la vía principal	8.00 m	10.00 m	12.00 m
Ancho mínimo de vía secundaria	6.00 m	7.00 m	8.00 m
Ciclovías	2.00 m	3.00 m	4.00 m
Aceras	1.50 m	3.50	5.00 m

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 35. Bordes de encañadas y línea costera.** - Se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Se deberá respetar el retiro de 10 metros, medidos desde el filo de la encañada como franja de protección, y de ahí se aplicará la normativa establecida en el apartado de aprovechamientos urbanísticos.
- b) No se permite ningún tipo de construcción en el retiro del borde de la encañada establecido en el apartado de aprovechamientos urbanísticos. Solo se permitirá la construcción de miradores.
- c) Las áreas de protección serán tratadas de acuerdo a la pendiente.
- d) Línea de protección de franja costera se establecerá 30 metros contados a partir desde la marea más alta y de ahí se aplicará la normativa establecida en el apartado de aprovechamientos urbanísticos.

**Art. 36. Redistribución de retiros y COS total.** - El Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja, para lotes que previamente se encuentran legalmente establecidos y que se encuentran por debajo del lote mínimo, se tomará en cuenta el COS para la aplicación de retiros, de acuerdo con la normativa establecida en el apartado de aprovechamientos urbanísticos.

**Art. 37. Equipamiento.** - El equipamiento del cantón cumplirá con los siguientes estándares:

Tabla 5. Estándares Urbanísticos para equipamiento

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m <sup>2</sup> /hab)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Población base (hab)
Educación E	Barrio	EB	Preescolar, escuela	400	0,8	400	1.000
	Sector	ES	Colegio secundario Unidad educativa	1.000	0,5	2.500	5.000
	Zona	EZ	Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación experimentación, escuela - taller, sedes universitarias	2.000	1	10.000	5.000
	Ciudad	EU	Campus universitarios, centros tecnológicos, Centros educación superior	-	1	50.000	5.000
Cultura C	Barrio	CB	Casa comunal	400	0,15	300	1.000
	Sector	CS	Biblioteca, museo de arte popular, galería de arte, teatros, cines	1.000	0,1	400	5.000
	Zona	CZ	Centros de promoción, culturales, de documentación auditorios	2.000	0,2	2.000	5.000
	Ciudad	CC	Casa de la cultura, hemeroteca, cinemateca	-	0,25	5.000	5.000
Salud S	Barrio	SB	Sub centros de salud, consultorios médicos y dentales	800	0,15	500	2.000

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m²/hab)	Lote mínimo (m²)	Población base (hab)
	Sector	SS	Centros de Salud, clínicas (15 camas) consultorios (20u), hospital del día, unidades de emergencia	1.500	0,2	800	5.000
	Zona	SZ	Hospital general, Clínicas - hospital, Consultorios (+20u)	2.000	0,13	2.500	5.000
	Ciudad	SC	Hospital de especialidades, centros de reposo y rehabilitación	-	0,2	10.000	5.000
Bienestar social B	Barrio	BB	Guarderías y casas cuna	400	0,3	300	1.000
	Sector	BS	Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares	1.500	0,8	400	5.000
	Zona	BZ	Albergues, centros de protección de menores	2.000	0,1	2.000	5.000
	Ciudad	BC	Asilos de ancianos, orfanatos	-	0,1	10.000	5.000
Recreación y	Barrio	DB	Parque infantil, barrial, plaza, unidad deportiva	400	0,3	300	1.000
Deportes D	Sector	DS	Parque sectorial, piscinas, complejos deportivos, centros deportivos, gimnasios	1.000	1	5.000	5.000
	Zona	DZ	Parque zonal, coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos	3.000	0,5	10.000	5.000

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m <sup>2</sup> /hab)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Población base (hab)
	Ciudad	DC	Parques urbanos, estadio, coliseo, zoológico, jardín, botánico	-	1	5.000	5.000
Religioso G	Barrio	GB	Capillas			800	2.000
	Sector	GS	Templos e iglesias	2.000	-	5.000	5.000
Seguridad S	Barrio	SB	Policía Comunitaria	400	0,1	100	1.000
	Sector	SS	Retenes	2.000	0,1	500	5.000
	Ciudad	SC	Cuartel militares, centros de rehabilitación, cárceles	-	-	-	5.000
Administración	Zona	AZ	Agencias Municipales, recaudación servicios	-	0,5	500	10.000
Pública A	Ciudad	AC	Municipio, consejo provincial, jefaturas ministeriales, otras entidades	-	0,5	-	5.000
Funerario F	Zona	FZ	Funeraria, cementerio local, salas velación, osario		1	20.000	20.000
Transporte T	Barrio	TB	Paradas de bus y taxi	-	0,1	100	1.000
	Sector	TS	Terminal de buses urbanos y camionetas, centro de revisión, parqueaderos	3.000	0,03	300	10.000
	Zona	TZ	Estaciones de transporte, Inter parroquial, de transferencia y de carga	3.000	0,5	10.000	20.000
Infraestructura	Barrio	IB	Sanitarios y lavanderías	500	0,2	200	1.000

Categoría	Tipología	Sigla	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma (m <sup>2</sup> /hab)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Población base (hab)
I	Sector	IS	Tanques y estaciones, bombeo agua	-	-	-	5.000
	Zona	IZ	Subestaciones eléctricas	-	-	-	20.000
	Ciudad	IC	Plantas de tratamiento, estaciones eléctricas	-	-	-	5.000
	Zona	EZ	Depósitos desechos	-	-	-	1.000
Especial E	Ciudad	EC	Plantas tratamiento desechos, laguna oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadora gas	-	-	-	2.000

Nota: Los valores presentados en este cuadro tienen carácter referencial y se utilizan como guía tanto para la implementación de equipamientos en nuevos desarrollos urbanos como para la evaluación de aquellos existentes en áreas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación. Los equipamientos clasificados como de Sector y Zona corresponden a una jerarquía de tipo Centralidad, lo que implica su rol articulador en la estructura urbana y su capacidad para atender a una población amplia y diversa

Elaboración: Equipo Consultor CPET S.A.S. 2025.

**Art. 38. Excepciones.-** Existirán excepciones del fraccionamiento en casos de:

- 1) En caso de herederos, de donaciones hasta el segundo grado de consanguinidad o de liquidación de la sociedad conyugal, en las áreas rurales del cantón se permitirán fraccionamientos de terreno de dos a diez lotes con un área mínima de 5000 m<sup>2</sup>, y que se ajustarán a las determinaciones del Art. 471 del COOTAD.
- 2) En caso de herederos, de donaciones hasta el segundo grado de consanguinidad o de liquidación de la sociedad conyugal, se considerará el fraccionamiento o subdivisión urbana, la división de terreno en dos a diez lotes, con un área mínima de 82.50 m<sup>2</sup> y un frente de 5.00 metros de ancho con acceso a una vía pública existente y que cuenten con servicios básicos principales (agua potable, electricidad, alcantarillado y recolección de residuos sólidos).

**Art. 39.** En la división de un bien inmueble para urbanización (más de diez lotes) o su equivalente del área del lote mínimo (10x20), esto es, si la superficie útil posibilita que se obtenga once lotes o más con el área mínima prevista para el sector de acuerdo a los polígonos establecidos en el componente urbanístico

2023-2030, los promotores deberán someter a aprobación del GAD Municipal del cantón San Cristóbal los proyectos con sus respectivos estudios, y que a criterio técnico de la municipalidad deberán cumplir con lo siguiente:

- 1) Por cada vez que se realice la subdivisión, como mínimo el veinte por ciento (20%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.
- 2) Cobertura de agua potable implementada
- 3) Cobertura de alcantarillado implementada o alternativas con biodigestores.
- 4) Cobertura de electricidad y alumbrado público implementado.
- 5) Vías de acceso

#### CAPÍTULO IV. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

**Art. 40. Naturaleza de los planes.-** Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial se deben supeditar a la existencia de planes, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

**Art. 41. Instrumentos.-** Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizarán en los términos previstos en esta normativa, en el PDOT vigente, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Cristóbal.

Estos instrumentos son:

- 1) Plan Parcial;
- 2) Plan Especial; y,
- 3) Unidad de Actuación Urbanística.

**Art. 42. Plan Parcial.-** Es un instrumento de planificación intermedio entre la escala macro del Cantón y la ciudad, que se expresan en el PDOT – PUGS 2030, y la escala micro de un sector (manzana, barrio, etc.). Tiene por objeto particularizar las necesidades de actuación en un sector determinado, para obtener un territorio adecuadamente distribuido, construido y habitado.

**Art. 43.** En el Plan Parcial deberán estar claramente desarrolladas herramientas y resultados que permitan conocer la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento incidan en la realización del Plan. Son Planes Parciales los correspondientes a:

Centralidades Urbanas, y Planes maestros de agua, alcantarillado y movilidad y transporte Los Planes Parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal y por la Alcaldía, son de obligatorio cumplimiento para la administración municipal y las personas naturales y jurídicas del cantón. Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento.

**Art. 44. Contenido del Plan Parcial.**- Los planes parciales, subordinados al PDOT – PUGS 2030, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán contemplar los siguientes aspectos:

- 1) Determinación de usos y tipologías de edificación.
- 2) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
- 3) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente.
- 4) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.

**Art. 45. Fases y Etapas.**- Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

**Art. 46. Cumplimiento.**- Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio. La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

**Art. 47. Plan Especial.** - Es un instrumento de planificación que se desarrolla para complementar o modificar la planificación general y parcial, cuando debido a la dinámica propia de los sectores, entran en contradicción con la normativa vigente. Son Planes especiales los referidos a: regeneración urbana, equipamientos y usos de suelo restringidos.

**Art. 48. Contenido del Plan Especial.** -El Plan Especial tiene como contenido:

- 1) Creación o ampliación de reservas de suelo y desarrollo de programas y proyectos integrales de vivienda.
- 2) Desarrollo de los sistemas vial y de infraestructura.
- 3) Protección del medio natural o edificado; prevención de riesgos y mitigación de desastres, ejercicio de la prevención y el control ambiental.
- 4) Desarrollo del ordenamiento, mejoramiento y saneamiento de sectores identificados como urbanos o urbanizables, entendiendo como tales exclusivamente aquellos que se identifican y delimitan en el presente documento y los planos correspondientes o en ulteriores reformas debidamente aprobadas, para su conversión en suelo urbano.

**Art. 49. Procedimiento.** - La implementación de este tipo de planes se someterá a los mismos procedimientos establecidos para los Planes Parciales.

**Art. 50. Unidad de Actuación Urbana.** - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

**Art. 51. Contenido de Unidad de Actuación Urbana.** - Los contenidos de este instrumento son:

- 1) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio.
- 2) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón.
- 3) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

**Art. 52. Aprobación de los instrumentos de planificación.** - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo, que lo aprobará mediante ordenanza en dos sesiones.

#### DISPOSICIONES GENERALES:

**PRIMERA.** - La Unidad de Gestión de Riesgos, será la encargada de actualizar y certificar el mapa de zonas de riesgo que permita la adecuada aplicación de la presente ordenanza;

**SEGUNDA.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSC llevará un registro de las resoluciones de fraccionamientos, que se ingresen dentro del plazo establecido de vigencia de esta ordenanza.

**TERCERA.-** Por cuanto en la actualización del componente urbanístico del PUGS 2030 existe actualización en las normas de uso de suelo, se establece la obligatoriedad de obtención del Certificado de Uso del Suelo y Compatibilidad, a todos los propietarios de las diferentes actividades económicas, documento habilitante para la obtención de los correspondientes permisos de funcionamiento para el año 2026, posterior a lo cual, se sujetarán a las disposiciones constantes en las ordenanzas cantonales específicas de cada materia.

**CUARTA.** - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSC el registro de la actualización del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2023 - 2030 en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

**QUINTA.** - En los casos de fuerza mayor (personas con discapacidad o con enfermedades catastróficas) y que por su condición económica requieren enajenar sus lotes y/o parcelas agrícolas; o, requiere edificar una vivienda y su única propiedad se encuentra fuera de ordenación; el Concejo Municipal podrá excepcionalmente autorizar ya sea el fraccionamiento y/o enajenación del lote o parcela; o, la edificación de una vivienda, previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para el efecto presentarán las certificaciones respectivas de trabajadora social y Ministerio de Salud.

**SEXTA.** - La altura total y de entrepiso para edificaciones serán las siguientes:

- a) Para uso habitacional la altura mínima de entrepiso será 2.80 m y la altura máxima 3.20 metros.

- b) Para fines comerciales y otros usos la altura mínima de entrepiso será 3.00 m y la altura máxima 3.50 metros.
- c) La altura máxima para edificios de uso habitacional será de 12.80 metros.
- d) La altura máxima y para edificaciones con fines comerciales será de 13.40 metros.

**SÉPTIMA.-** Para edificaciones ya construidas, y por construirse donde se permita la edificación de 4 pisos en altura, se solicitará un informe Técnico realizado por un Ingeniero Civil, el cual justifique que la edificación a construirse este diseñada estructuralmente para cuatro pisos, el profesional que firme el informe será el responsable técnico de la obra y verificará que se cumpla con todas las especificaciones técnicas del cálculo estructural de los planos estructurales aprobados por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA. -** El o los propietarios de un bien inmueble que se hubiere fraccionado sin las autorizaciones administrativas vigentes, podrán solicitar el reconocimiento y regulación del fraccionamiento, siempre y cuando cumplan con lo determinado y establecido en esta ordenanza.

**SEGUNDA. -** Los lotes con edificaciones en zonas residenciales consolidadas preexistentes a la presente norma, y que cumplan con los lotes mínimos establecidos en esta ordenanza, su fraccionamiento podrá ser aprobado previo informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, siempre y cuando estas construcciones sean definidas con accesos independientes a una vía pública y sus frentes no sean menores a 5.5 metros.

**TERCERA. -** En el plazo de tres (3) meses desde la vigencia de esta ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas, deberán remitir al Concejo Municipal, borrador de Ordenanza Reformatoria o Sustitutiva que Regula y Autoriza las parcelaciones y Urbanizaciones en la Zona Urbana y Sectores de expansión Urbana de la ciudad de Puerto Baquerizo Moreno y en las Áreas Urbanas de las Parroquias Rurales del cantón San Cristóbal, la misma que deberá contener disposiciones en base a la presente ordenanza.

**CUARTA.-** En el lapso de 6 meses la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Comisión de Obras y Servicios Públicos elaborará y presentará a la máxima autoridad el borrador de ordenanza que regule y controle la actividad y servicio de alojamiento temporario del cantón San Cristóbal.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA. -** Deróguense las normas vigentes de igual o inferior rango que se opongan y que se refieran a lo dispuesto en la presente ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicidad en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal, a los 30 días del mes octubre del dos mil veinticinco.



Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo  
ALCALDE



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa  
SECRETARIA DE CONCEJO (S)

La infrascrita Secretaria Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Cristóbal, certifica que la presente **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL – GALÁPAGOS 2023-2030**, fue conocida, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del cantón San Cristóbal en sesiones extraordinarias del 05 de septiembre y 30 de octubre del año 2025.



Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo  
ALCALDE



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa  
SECRETARIA DE CONCEJO (S)

Señor alcalde,

En uso de las atribuciones legales pongo en su consideración la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL – GALÁPAGOS 2023-2030**, a fin de que sancione y promulgue de conformidad con la ley.

Puerto Baquerizo Moreno 05 de noviembre de 2025.



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa  
**SECRETARIA DE CONCEJO (S)**

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y las Leyes de la República, sanciono la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL – GALÁPAGOS 2023-2030**.

Puerto Baquerizo Moreno 05 de noviembre de 2025.



Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo  
**ALCALDE**

**SECRETARIA GENERAL.-** Puerto Baquerizo Moreno 05 de noviembre de 2025, sanciono y firmo la presente **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACION DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL – GALÁPAGOS 2023-2030**, Ing. Hugo Rolando Caiza Carrillo, Alcalde del cantón San Cristóbal, a los cinco días del mes de noviembre del dos mil veinticinco. LO CERTIFICO.



Abg. María de Lourdes Sánchez Correa  
**SECRETARIA DE CONCEJO (S)**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
DIRECTORA (E)

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

[www регистрация официальный. gob. ec](http://www регистрация официальный. gob. ec)

IM/FA

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

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

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