EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Año II - Nº 1639 - 100 páginas
Quito, lunes 14 de septiembre de 2026

ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO

ÍNDICE

1 TITULO I .....
1.1 CAPITULO I.....
1.2 CAPITULO II.....
1.2.1 SECCION I .....
1.2.2 SECCION II.....
2 TITULO II .....
2.1 CAPITULO I.....
2.1.1 SECCION I .....
2.1.2 SECCION II.....
2.1.3 SECCION III.....
2.1.4 SECCION IV.....
2.1.5 SECCIÓN V.....
2.1.6 SECCIÓN VI.....
2.2 CAPITULO II.....
3 TITULO III.....
4 TITULO IV.....
4.1 CAPITULO I.....
4.2 CAPITULO II.....
4.2.1 SECCIÓN I .....
4.3 CAPITULO III.....
4.3.1 SECCIÓN I .....
4.3.2 SECCIÓN II.....
4.3.3 SECCIÓN III.....
4.3.4 SECCIÓN IV.....
4.3.5 SECCIÓN V.....
4.3.6 SECCIÓN VI.....
4.4 CAPÍTULO IV .....
4.4.1 SECCION I .....
4.4.2 SECCIÓN II.....
4.4.3 SECCIÓN III.....
4.4.4 SECCIÓN IV.....
4.5 CAPÍTULO V .....
4.5.1 SECCIÓN I .....

4.5.2 SECCIÓN II.....
4.5.3 SECCIÓN III.....
4.5.4 SECCIÓN IV.....
4.5.5 SECCIÓN V.....
4.5.6 SECCIÓN VI.....
4.5.7 SECCIÓN VII.....
4.5.8 SECCIÓN VIII.....
4.5.9 SECCIÓN IX.....
4.5.10 SECCIÓN X.....
4.5.11 SECCIÓN XI.....
5 TITULO V.....
5.1 CAPÍTULO I.....
5.2 CAPÍTULO II.....
5.2.1 SECCIÓN I.....
5.2.2 SECCIÓN II.....
5.2.3 SECCIÓN III.....
5.2.4 SECCIÓN IV.....
5.2.5 SECCIÓN V.....
5.2.6 SECCIÓN VI.....
5.2.7 SECCIÓN VII.....
5.2.8 SECCIÓN VIII.....
5.2.9 SECCIÓN IX.....
5.2.10 SECCIÓN X.....
5.2.11 SECCIÓN XI.....
5.2.12 SECCIÓN XII.....
6 TÍTULO VI.....
6.1 CAPÍTULO I.....
6.1.1 SECCIÓN I.....
6.1.2 SECCIÓN II.....
6.1.3 SECCIÓN III.....
6.1.4 SECCIÓN IV.....
6.1.5 SECCIÓN V.....
6.1.6 SECCIÓN VI.....
6.1.7 SECCIÓN VII.....
6.1.8 SECCIÓN VIII.....
6.1.9 SECCIÓN IX.....
7 DISPOSICIONES GENERALES .....

8 DISPOSICIONES DERROGATORIAS .....
9 DISPOSICIÓN FINAL .....

ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, en primera instancia permite organizar el ejercicio de las competencias que le asigna la Constitución de la República y la demás legislación vigente, y en segundo lugar ordena el territorio con el fin de definir y localizar la acción pública en función de la demanda y cualidades del territorio.

Estos instrumentos de ordenamiento territorial deben estar conforme con los instrumentos de planificación de desarrollo de acuerdo a su nivel de gobierno contemplados en el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, El Nuevo Ecuador, sin que ello implique pérdida de competencias y autonomía.

respecto de las decisiones estratégicas del desarrollo en el territorio, tiene visión de largo plazo y es expedido e implementado de conformidad a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ordenanzas Municipales, Reglamentos, y otras Normas Legales.

El PDOT es una herramienta de planificación que busca ordenar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los procesos sociales y culturales, de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de sus habitantes y cualidades territoriales, a través de la definición de los lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo del Cantón. Es un instrumento que articula las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias correspondientes, así como regula la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

La finalidad del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales, para planificar el desarrollo del Cantón, coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, y los reconocidos en los Instrumentos Internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento y valoración de la vida cultural del cantón, la diversidad y el patrimonio cultural; además facilita la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

Este planteamiento permitirá mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político, y turístico - cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, rige para el territorio cantonal. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el PDOT.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando rige para el territorio cantonal. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en el PDOT.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, fue elaborado con proyección hasta el año 2027. Como parte del plan de desarrollo y ordenamiento territorial se proyecta un modelo territorial hasta el 2035, y para aportar al cumplimiento de este las metas e indicadores se rigen al período 2023 – 2027.

La evaluación, seguimiento y control social del PDOT deberá ser continua y permanente y se generaran los espacios de participación que sean necesarios, como establece la Ley, a fin de que la ciudadanía y las instituciones públicas puedan conocer los avances del Plan. Para el efecto anualmente la Dirección de Planificación procesará las observaciones institucionales y ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento de la Alcaldesa o Alcalde, el Concejo Municipal, y el Consejo Cantonal de Planificación, para la toma de las decisiones correspondientes.

El PDOT será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

El Concejo Municipal tendrá la potestad privativa y exclusiva para interpretar las disposiciones contenidas en el PDOT, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y el informe de la Dirección de Planificación.

SOBRE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, lo cual, propicia un gran desarrollo legal frente al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo a nivel nacional.

Con la entrada en vigencia de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se fijan los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo norma el procedimiento de formulación, actualización y aplicación de instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, aplicables a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con fecha 28 de febrero del 2020, se expide y entra en vigencia 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, cumpliéndose así, el mandato legal determinado en segundo inciso del artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el mismo que manifiesta que: "El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

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, en su artículo 1, determina que: "Para efectos de la construcción de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus Planes Complementarios se deberán observar los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS.".

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo establecer el modelo de gestión del suelo, determinar la estructura urbano rural del cantón, planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo, que promueva el uso responsable de las vocaciones del suelo, generar suelo destinado a vivienda de interés social y de los sistemas públicos de soporte, determinar la

financiación para su desarrollo con fundamento en el reparto equitativo de cargas y beneficios, normar el uso y la ocupación del suelo, instrumentos de planeamiento urbanístico en miras a la prevención de nuevos riesgos, la mitigación de los riesgos existentes y la gestión del riesgo residual.

La clasificación del suelo dentro de la estructura urbano rural, de acuerdo a la ley, se encuentra determinada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, fundamentada en los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable, en los principios de equidad, justicia social, participación democrática, redistribución de cargas y beneficios, derecho a la ciudad, respeto a la interculturalidad, productividad, soberanía alimentaria y sustentabilidad, con fundamento en la función social y ambiental de la propiedad; y con miras a la gestión de riesgo de desastres naturales y adaptación al cambio climático.

"La Constitución de Montecristi de 2008 es el fundamento de la sociedad que queremos alcanzar. Una sociedad orientada hacia un nuevo régimen de desarrollo que sea inclusivo, equitativo y solidario. Un nuevo modelo que permita el desarrollo sostenible del país a largo plazo, en una relación armónica entre el ser humano y la naturaleza. Queremos una sociedad en la que las personas puedan satisfacer sus necesidades y alcanzar una vida plena y una muerte digna. Una sociedad en la que verdaderamente se garanticen los derechos de todas y todos, libre de todo tipo de violencia y discriminación. Queremos un país en el que se garanticen plenamente los derechos de las personas durante toda su vida.".

Los objetivos de desarrollo 1, 7 y 10 del Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, respectivamente determinan: "Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social.", "Precautelar el uso responsable de los recursos naturales con un entorno ambientalmente sostenible" y "Promover la resiliencia de ciudades y comunidades para enfrentar los riesgos de origen natural y antrópico".

El Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, bajo el título Estrategias Nacionales de Desarrollo, en perspectiva global, determina que: "se define como la expresión de la política pública nacional en el territorio y se convierte en el instrumento de ordenamiento territorial a escala nacional que comprende: criterios, directrices y guías de actuación sobre el ordenamiento del territorio, considerando recursos naturales, infraestructura, asentamientos humanos, actividades económicas, grandes equipamientos y protección del patrimonio natural y cultural, sobre la base de los objetivos y políticas nacionales contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo (PND). Todo este proceso está amparado en la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 241, y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas.".

LA NUEVA AGENDA URBANA

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016, lo cual, propugna el desarrollo y evidencia la importancia del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en la República del Ecuador.

De acuerdo con su prólogo, la Nueva Agenda Urbana representa un ideal común para lograr un futuro mejor y más sostenible, en el que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer, y en el que la comunidad internacional reconsidere los sistemas urbanos y la forma física de nuestros espacios urbanos como un medio para lograrlo. La Nueva Agenda Urbana reafirma un compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes. La aplicación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integradas de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, incluido el Objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

En la Nueva Agenda Urbana, se comparte el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación

de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos.

De acuerdo al ideal en común planteado en la Nueva Agenda Urbana, en su numeral 13, se determina que: "Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida;

b) Alientan la participación, promueven la colaboración cívica, generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes, otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que crean las condiciones adecuadas para las familias, contribuyen a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según pro ceda, y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad;

c) Logran la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones, garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo, o trabajo de igual valor, para todas las mujeres y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados;

d) Afrontan los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada;

e) Cumplen sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos y actúan como centros e impulsores de un desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles;

f) Promueven la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hacen un uso eficiente de los recursos y facilitan un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas;

g) Aprueban y ponen en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, reducen la vulnerabilidad, aumentan la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y antropogénicos, y fomentan la adaptación al cambio climático y la mitigación de sus efectos;

h) Protegen, conservan, restablecen y promueven sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.";

La Nueva Agenda Urbana en su numeral 14, en cuanto a los principios y compromisos, prescribe que: "Para lograr nuestro ideal, resolvemos adoptar una Nueva Agenda Urbana guiándonos por los siguientes principios interrelacionados:

a) Asegurar que nadie se quede atrás, lo que supone poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la erradicación de la extrema pobreza, garantizar la igualdad de derechos y oportunidades, la diversidad socioeconómica y cultural y la integración en el espacio urbano, mejorar la

habitabilidad, la educación, la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud y el bienestar, entre otras cosas, poniendo fin a las epidemias del sida, la tuberculosis y la malaria, promover la seguridad y eliminar la discriminación y todas las formas de violencia, garantizar la participación pública mediante el acceso seguro y equitativo para todos, y facilitar el acceso equitativo para todos a la infraestructura física y social y los servicios básicos, así como a una vivienda adecuada y asequible;

b) Asegurar el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, aprovechando los beneficios que se derivan de la aglomeración resultante de una urbanización planificada, incluida la alta productividad, la competitividad y la innovación, lo que supone fomentar el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos, garantizar la creación de empleos decentes y el acceso equitativo para todos a las oportunidades y los recursos económicos y productivos, impedir la especulación con los terrenos, promover la tenencia segura de la tierra y gestionar la contracción de las zonas urbanas, cuando proceda;

c) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente, promoviendo el uso de la energía no contaminante y el uso sostenible de la tierra y los recursos en el desarrollo urbano, protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica, entre otras cosas promoviendo la adopción de estilos de vida saludables en armonía con la naturaleza, alentando modalidades de consumo y producción sostenibles, fortaleciendo la resiliencia urbana, reduciendo los riesgos de desastre, y poniendo en práctica medidas de adaptación al cambio climático y mitigación de sus efectos.".

La Nueva Agenda Urbana hace un llamamiento a la acción, señalando en su numeral 16 que: "Si bien las circunstancias específicas de las ciudades de todos los tamaños, los pueblos y las aldeas varían, afirmamos que la Nueva Agenda Urbana es de alcance universal, participativo y centrado en las personas, protege el planeta, tiene un ideal a largo plazo y establece prioridades y medidas en los planos mundial, regional, nacional, subnacional y local que los Gobiernos y otros interesados pertinentes en todos los países pueden adoptar sobre la base de sus necesidades." En su numeral 25 manifiesta que: "Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.".

Para la aplicación efectiva en el ordenamiento territorial, la Nueva Agenda Urbana determina que: "Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles.".

La ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO, se encuentra fundamentada en los principios establecidos en la Constitución y la ley, que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y está dirigida al cumplimiento y consecución de los fines y objetivos prescritos en el ordenamiento jurídico en aras a garantizar los derechos de los ciudadanos en el territorio.

Existe una necesidad manifiesta de la aprobación de la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO, ya que la misma constituiría el sustento jurídico y legal, que permita la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, y la regulación de las intervenciones en el territorio.

Es necesario, alcanzar una Ordenanza que garantice el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo, en especial el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, el derecho a la ciudad, el derecho a la participación ciudadana y el derecho a la propiedad en todas sus formas.

Es necesario contar con una Ordenanza que garantice un régimen jurídico que plasme y cumpla con la función pública de urbanismo local, en el que todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adopten sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "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 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: "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.", "Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.", "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.", "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.", y "Proteger el patrimonio natural y cultural del país.";

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: "Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio- económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.", "El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.", y "El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (…)";

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.";

Que, el artículo 13 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.";

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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. Se declara de interés público la preservación del ambiente,

la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.";

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta 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 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza en sus numerales 2, 26 y 27, respectivamente: "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.", "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.", y "El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.";

Que, el artículo 71 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.";

Que, el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.";

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta 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. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)";

Que, el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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.";

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

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.";

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, subsidiaridad, 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 concejos provinciales y los concejos regionales.".

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";

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

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determina como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados el: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.", y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.";

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión. (…)";

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria.";

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribe: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;", y "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la

ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los literales a), c), m) y o), del artículo 54, respectivamente se determina: "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", "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;", "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;", y "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;";

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan: "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"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"; Que, conforme lo establecido en los artículos 295 y 296 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la planificación del desarrollo con visión de largo plazo y el ordenamiento territorial, desarrollados de formas estratégica y democrática deben propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de los diferentes niveles del territorio.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina, en su Art. 467, que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanza pública, serán actualizados periódica y obligatoriamente al inicio de cada gestión, que son referentes obligatorios para la elaboración de planes, programas y proyectos entre otros, serán evaluados y se informará periódicamente de sus avances.

Que, el numeral 4 del artículo 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, ¡que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;";

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

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.";

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

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: "La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, ¡en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y

adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.";

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: "Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (...)";

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.";

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.";

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.";

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "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 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: "El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "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 estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: "Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.";

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.";

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

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que, "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, 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 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.";

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.";

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (...)";

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "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, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: "La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.";

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

Que conforme consta en el acta de fecha XX de XX de 2025, el Concejo Local de Planificación, RESOLVIO: EMITIR RESOLUCION FAVORABLE Y APRUEBA LA "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO";

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, provincia del Azuay, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, a fin de lograr un desarrollo justo e incluyente para alcanzar el buen vivir de los habitantes del Cantón San Fernando, provincia del Azuay;

Que es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, las potencialidades productivas y turísticas del cantón San Fernando;

Que es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Que es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Que es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborado, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a y b; y, 57 letras a, e, x y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTOTERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO

1 TITULO I

1.1 CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. - Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular los principios y reglas generales sobre la ocupación, uso, gestión, y aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón San Fernando; asegurar la distribución y contribuir al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población del Cantón San Fernando.

Artículo 2. - Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables en todo el territorio del Cantón San Fernando, en su suelo urbano y rural, y surten efecto para la propiedad pública, comunitaria y privada de personas naturales, o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3. - Vigencia. - Las disposiciones de esta Ordenanza tendrán la vigencia establecida en el marco legal vigente.

Artículo 4. - Revisiones. - La Dirección de Planificación será el ente técnico encargado del desarrollo, revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones departamentales del GAD Municipal del Cantón San Fernando.

Artículo 5. - Interpretación y aplicación. - La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del concejo municipal, para lo cual contará con los informes pertinentes emitidos por la Dirección de Planificación.

Artículo 6. - Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

a. Precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de los usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio cantonal.

b. Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.

c. Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal con el fin de generar una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.

d. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.

e. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.

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

g. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

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

i. Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y finalmente el derecho a la ciudad.

j. Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

Artículo 7. - Definiciones. - Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

a) Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

b) Beneficios: Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

c) Cargas: Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

d) Equipamiento: Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.

e) Compatibilidad: Hace referencia al uso compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.

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

g) Fraccionamiento, partición o subdivisión: Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en la presente Ordenanza.

h) Área Útil: Es el área resultante de restarle al área total de un terreno, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías y espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

i) Obra mayor: Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra . Las construcciones por obras mayores serán superiores a 35 m2 de construcción en todo el territorio cantonal.

j) Obra menor: Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros. En las construcciones por obras menores, los metros cuadrados de construcción serán de máximo de 35 m2 en todo el territorio cantonal.

k) Concesión Onerosa de Derechos: Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

1.2 CAPITULO II

PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO

1.2.1 SECCION I

PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 8. - Sustentabilidad. - Implica al manejo eficiente y racional del uso, aprovechamiento y gestión del suelo, así como de los recursos naturales, de manera que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras.

Artículo 9. - Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades al acceso a los sistemas públicos de soporte; así como a un desarrollo sostenible, sustentable y resiliente.

Artículo 10. - Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para formular el PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo 11. - Coherencia. - Las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo 12. - Concordancia. - Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República.

Artículo 13. - Derecho a la ciudad. - El Derecho a la ciudad comprende:

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

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

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

d) Promover la inclusión social y desarrollo endógeno de comunidades indígenas y campesinas; recuperando y poniendo en valor sus conocimientos ancestrales, prácticas, saberes, arte y manifestaciones culturales.

Artículo 14. - Función pública del urbanismo. - En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo 15. - Distribución equitativa de cargas y beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 16. - Patrimonio Histórico y Cultural. - Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del Cantón, guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico del Cantón San Fernando, guiadas a la verificación de un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

1.2.2 SECCION II

DERECHOS Y DEBERES SOBRE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y SUS PROPIETARIOS

Artículo 17. - Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. - Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.

Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.

Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 18. - Contenido del derecho de propiedad del suelo: Facultades. - El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función

del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

Comprende así mismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja lo establecido en las normas urbanas y en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales - LOTRTA- u otras normas conexas.

Artículo 19. - Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: Facultades. - Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 20. - Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su habilitación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente, o cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los copropietarios.

b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva. c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo 21. - Obligaciones del propietario del suelo urbano. - Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras tendientes a contar con enlucido u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.

b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.

c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.

d) Proceder en caso de que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 22. - Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: Facultades. - Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación, extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo 23. - Derechos del propietario del suelo rural. - El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, PDOT y PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se faculta a los propietarios del suelo rural, en caso de asentamientos humanos consolidados de destino social, a presentar para estudio y adaptación de polígonos especiales de interés social con vocación de vivienda en este suelo, para el efecto la norma urbana establecerá las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantearse mediante ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento regular. Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza.

Artículo 24. - Obligaciones del propietario de suelo rural. - Mantener los terrenos con valor agroproductivos, ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural, para el efecto se estará dispuesto a lo que establece la LOTRTA.

En el suelo rural quedan prohibidas los fraccionamientos, particiones y subdivisiones con fines de urbanización, en ningún caso, puedan efectuarse fraccionamientos, particiones y subdivisiones de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o que no cumpla con el lote mínimo establecido en el PUGS.

Artículo 25. - Derechos de los propietarios de suelo rural de expansión urbana. - Los propietarios de suelo clasificado como rural de expansión urbana tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación proponiendo a la Administración la aprobación del correspondiente proyecto para el planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Mientras el suelo de expansión urbana sea rural y no se transforme a urbano el propietario de este suelo no podrá urbanizarlo.

La Municipalidad establecerá las etapas y tiempos de incorporación de suelo urbano la misma que estará ligada a la efectiva provisión de servicios de infraestructura, la definición de ejes viales principales, y la captura del mayor valor del suelo por efecto de la transformación del suelo de rural a urbano.

Artículo 26. - Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. -

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimento de las normas sobre protección del medio ambiente, riesgos y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.

3. Los propietarios de suelo deberán observar los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

2 TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.1 CAPITULO I

HERRAMIENTAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 27. - De los planes e instrumentos a nivel nacional. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

2.1.1 SECCION I

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 28. - Instrumentos de ordenamiento territorial. - Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón San Fernando los siguientes instrumentos:

1. Plan Nacional de Desarrollo (PND).
2. Código Orgánico de Ordenamiento territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).
3. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).
4. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
5. Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
6. Plan Operativo Anual (POA).
7. Planes de escala cantonal y sectorial: Planes Maestros.
8. Planes de escala zonal: Planes Parciales.
9. Estándares Urbanísticos (Normas de Arquitectura).
10. Fichas de Polígonos Urbanos (Determinantes de uso y ocupación del suelo).
11. Fichas de Polígonos Rurales. (Determinantes de uso y ocupación del suelo).
12. Ficha de Usos de Suelo.
13. Normas Ecuatorianas de la Construcción.

2.1.2 SECCION II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 29. - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del GADM del Cantón San Fernando que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforma a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

2.1.3 SECCION III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 30. - Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). - El PUGS es el instrumento componente del Plan de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la definición y estructura de los usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

2.1.4 SECCION IV

PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo 31. - Definición. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

a) Planes maestros sectoriales;

b) Planes parciales;

c) Planes especiales; y,

d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Artículo 32. - Planes maestros sectoriales. – Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes deberá ser motivada por parte de la administración, municipal o del órgano rector competente de conformidad con las necesidades físicas de la ciudad.

Artículo 33. - Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico urbano: análisis de elementos físicos, sociales, ambientales y económicos del sector; participación ciudadana.

b) Propuesta: definir y priorizar acciones y proyectos; establecer estrategias para su cumplimiento, definir estrategias sociales y multisectoriales; definición de una imagen objetivo del sector. Elaboración de mapas o planos georreferenciados.

b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo- Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 34. - Planes parciales. - Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del PUGS. Deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato.

Artículo 35. - Contenidos de los Planes parciales. - Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;

c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;

d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;

e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

f) Mecanismos de gestión del suelo;

g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada;

h) Conclusiones y anexos.

Artículo 36. - Tipo de planes parciales. - Los planes parciales pueden ser:

1. Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas. - Que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.

También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidad y en general aprovechamientos y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

2. Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. - Además de los requisitos establecidos en el reglamento de la LOOTUGS y en la norma técnica respectiva, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

a) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de 2500.00 m2.

b) La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;

c) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;

d) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;

e) Las normas urbanísticas y determinantes urbanísticas;

f) Disponibilidad de suelo vacante.

g) Se deberá dejar una cesión mínima del 15% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.

h) Se deberá tomar como referencia de diseño las vías establecidas por las planificaciones particulares que se aprobaron para estos territorios con anterioridad al PUGS. En caso de efectuar modificaciones, se deberá garantizar el mismo porcentaje de vías y la continuidad vial.

i) No podrá existir más de 100.00 ms entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular.

j) Tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 400.00 m2.

k) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.

l) Se debe considerar la multiplicidad y combinación de usos, por tanto, se admitirán usos combinados: residenciales, comerciales y de servicios.

m) Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.

n) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en el Cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios. Del cumplimiento de estos requisitos certificará el área o la empresa encargada de la dotación de estos servicios de manera fundamentada en relación a los sistemas a aprovecharse, incluyendo los sistemas alternativos. Este informe será vinculante para efectos de futuras actuaciones en el territorio.

3. Plan parcial para la gestión de suelo de interés social. - Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

a) Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.

b) La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.

c) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

4. Planes Parciales para las zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo las cuales se aprobarán a través de un plan parcial.

1. Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

2. Las zonas especiales de interés social reconocen la presencia de los asentamientos informales en el territorio urbano, garantizando visibilidad a la producción social del hábitat.

3. Los planes parciales de interés social incluirán:

a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.

b) La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.

c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal de San Fernando y del área del plan parcial en general para todos los planes parciales y

los planes parciales de interés social e hará constar diferenciadamente la forma de pago o compensación que por concepto de cargas generales o locales le corresponde al propietario del suelo, el pago o compensación podrá ser en dinero en efectivo o en especie y en función de los porcentajes que el plan parcial y la ley establecen para cada obligación.

Artículo 37. - Planes especiales. - Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo 38. - Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.

Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.

Artículo 39. - Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La instancia técnica municipal de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Artículo 40. - Vigencia y revisión de los Planes Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

2.1.5 SECCIÓN V

NORMAS TECNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 41. - Normas de Arquitectura y Urbanismo. – Formará parte de la presente Ordenanza el Anexo N° 4 "DETERMINACIONES PARA EL USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO: ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICO Y URBANOS. Son las normas funcionales, de ornato, mejora urbana, y

además establece los requisitos técnicos mínimos para la implantación de edificaciones, usos y actividades. En general establecen las condiciones básicas para asegurar condiciones básicas de habitabilidad.

2.1.6 SECCIÓN VI

NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 42. - Normas Ecuatorianas de la Construcción. - Es el insumo técnico de obligatorio cumplimiento legalmente emitido por el ministerio rector de la política de hábitat y vivienda que define la norma para estructuras y sus condiciones de edificabilidad.

2.2 CAPITULO II

HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 43. - Gestión territorial institucional. - Para la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;

b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,

c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales y parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la oficina responsable del ordenamiento territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del GADM del Cantón San Fernando.

Artículo 44. - Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

a) Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo ("IPRUS")

c) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (Certificado de Uso de Suelo)

d) Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 45. - Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo ("IPRUS"). - Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, de acuerdo al marco legal vigente

Artículo 46. - Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS"). - Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GADM del Cantón de San Fernando. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Artículo 47. - Herramientas de gestión del suelo. - Sin perjuicio de lo establecido en la norma nacional, y con la finalidad de viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos del desarrollo cantonal se prevé los siguientes instrumentos: Integración Parcelaria, Anuncio de Proyectos Y Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 48. – Unificación de lotes. - La unificación de lotes permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de englobar dos o más lotes de terreno en uno solo de mayor extensión.

Artículo 49. - Anuncio de proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo real de inmuebles que están ubicados en una zona de influencia por futuras obras públicas, o que merecerán un cambio de normativa.

El anuncio de proyecto tiene como objetivo evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras, así como calcular de forma más precisa el aumento en el costo del suelo que ha soportado un predio por efecto de las obras o decisiones municipales.

El anuncio del proyecto se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.

Artículo 50. – Restructuración Parcelaria. – La reestructuración parcelaria permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

Artículo 51. - Concesión Onerosa de Derechos. - Para la captura del mayor valor del suelo que pudiere resultar del cambio de norma sea por la transformación de suelo rural o urbano, la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento, la Municipalidad podrá regular mediante ordenanza la venta o transferencia onerosa civil o la carga tributaria, de los derechos a edificar que estableciera.

Artículo 52. - Declaratoria de desarrollo prioritario. - A fin de promover el desarrollo de proyectos de interés público, de vivienda o equipamientos, la Municipalidad podrá declarar áreas de desarrollo prioritario a predios baldíos con superficies requeridas para el efecto.

3 TITULO III

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Artículo 53. - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Mediante el presente instrumento se aprueba la ORDENANZA QUE NORMA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO y todos sus componentes, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón San Fernando se enmarca en los siguientes contenidos:

Artículo 54. - Definición. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es:

a) La directriz principal respecto de las decisiones estratégicas del desarrollo en el territorio, tiene visión de largo plazo y es expedido e implementado de conformidad a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

b) Una herramienta de planificación que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los procesos sociales y culturales, de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de sus habitantes y de las cualidades territoriales, a través de la definición de los lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo del Cantón.

c) Un instrumento que articula las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias correspondientes que busca complementar la planificación económica,

social y ambiental con la dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

d) Un instrumento que regula la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.

Artículo 55. - Finalidad. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales, que tienen como finalidad planificar el desarrollo del Cantón para coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales, y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento y valoración de la vida cultural del cantón, la diversidad y el patrimonio cultural.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial define el modelo social, cultural, económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad, y el uso y la ocupación del suelo en el Cantón San Fernando; y procura facilitar y fomentar la participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo, y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tiene como finalidad:

a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos;

b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y,

c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos.

Artículo 56. - Propósitos del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. -

a) Mejorar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político, turístico y cultural de la localidad, y la gestión responsable de los recursos naturales propendiendo a la protección del medio ambiente, y a la utilización racional del territorio.

b) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.

c) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.

d) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.

e) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.

f) Definir el modelo económico productivo, turístico y ambiental, de infraestructura y conectividad.

g) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.

h) Definir el uso del suelo.

i) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

j) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.

Artículo 57. - Ámbito del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando rige para el territorio cantonal. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Artículo 58. - Contenido. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando de acuerdo a lo establecido en la normativa contiene:

a) Las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

b) Es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial que orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

c) La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo.

d) El diagnóstico con la situación actual del Cantón e) Modelo Territorial Deseado.

f) Propuesta que contiene Planes, programas y proyectos. g) Modelo de Gestión.

Artículo 59. - Objetivos de desarrollo y objetivos de gestión. – La gestión de los próximos años se enfocará en los objetivos de desarrollo y objetivos de gestión que se sintetizan a continuación:

OBJETIVOS DE DESARROLLO:

Contribuir a la mejora de la conectividad cantonal mediante la optimización de la accesibilidad y la eficiencia de los diferentes modos de transporte, acompañada de una adecuada planificación y provisión de infraestructura vial, para garantizar una movilidad inclusiva, sostenible y segura para todos los habitantes.

Garantizar el acceso equitativo e integral de la población a los servicios básicos, la infraestructura y los equipamientos, mediante la creación y el mantenimiento de espacios e instalaciones públicas de calidad, para que los asentamientos humanos sean sostenibles y resilientes y que respondan a las necesidades sociales, económicas y ambientales del cantón.

Fortalecer la conservación, protección y restauración de los recursos naturales del cantón, a través de proyectos ambientales y la colaboración interinstitucional y comunitaria para preservar el equilibrio ecológico y asegurar la sostenibilidad ambiental a largo plazo.

Minimizar los riesgos ambientales por acción natural o antrópica, mediante el uso de herramientas adecuadas para la gestión territorial, la implementación de sistemas de alerta temprana y la promoción de medidas de prevención, con el fin de proteger la seguridad ciudadana.

Fomentar el acceso equitativo a la educación y la alfabetización digital, consolidando programas que promuevan la reducción sostenida del analfabetismo y fortalezcan las capacidades educativas de la población para garantizar su desarrollo integral.

Preservar y promover el patrimonio material e inmaterial del cantón, fortaleciendo tradiciones culturales, bienes históricos y arqueológicos, mediante iniciativas que impulsen su valoración, difusión y sostenibilidad para el beneficio comunitario.

Fortalecer los servicios de salud y bienestar social en el cantón, priorizando la reducción de la desnutrición crónica infantil, la prevención de embarazos adolescentes y el control de la población de animales sin hogar, para mejorar las condiciones de salud pública y desarrollo integral de la comunidad.

Garantizar la inclusión social y el bienestar integral de los grupos de atención prioritaria mediante la ampliación y fortalecimiento de proyectos sociales, para mejorar la calidad de vida.

Fortalecer las capacidades de las organizaciones locales mediante su formalización y acceso a recursos, apoyo técnico y oportunidades de capacitación, promoviendo su sostenibilidad y contribución al desarrollo del cantón.

Mejorar la seguridad en el cantón mediante la implementación de sistemas de video vigilancia, fortaleciendo la capacidad de respuesta frente a delitos y reduciendo la percepción de inseguridad entre la población.

Fortalecer la conservación, protección y restauración del patrimonio natural, material, inmaterial y sitios de interés o con potencial del cantón, a través de proyectos y la colaboración interinstitucional y comunitaria para preservar el equilibrio y asegurar la sostenibilidad a largo plazo.

Garantizar el acceso digno y equitativo a una infraestructura y equipamientos eficientes y sostenibles, mediante su construcción y mantenimiento para mejorar la calidad de vida de la población.

Fortalecer la capacidad de la comunidad para prevenir y responder ante situaciones de riesgo y emergencia, mediante la implementación de estrategias de preparación, coordinación y acción, con el fin de proteger la vida, los bienes y el entorno

Contribuir al acceso de empleo digno e inclusivo, mediante la información de nuevas plazas laborales y proyectos de emprendimiento, a través de la colaboración interinstitucional, con el fin de fortalecer la economía y mejorar el bienestar de la población

Fomentar el crecimiento sostenible del turismo y la economía local, mediante convenios interinstitucionales que preserven y resalten el patrimonio cultural y natural, con el fin de impulsar el desarrollo económico, social y cultural de la comunidad.

Mejorar el funcionamiento, eficiencia y vinculación de la institución con el territorio y la ciudadanía por medio de instrumentos integrales que permitan la agilidad en la gestión pública, optimizar recursos, mejorar la participación ciudadana y garantizar el cumplimiento.

Mejorar los vínculos de unión de la institución con los representantes o líderes de barrios, recintos, asociaciones, organizaciones y ciudadanía en general, mediante incentivos a la participación para lograr acuerdos y el bienestar común del cantón.

OBJETIVOS DE GESTIÓN:

Optimizar los sistemas de transporte del cantón mediante la cooperación interinstitucional y la provisión de infraestructura y señalización adecuadas, para garantizar una movilidad segura y eficiente para los habitantes del cantón.

Mejorar las condiciones de vida de los habitantes del cantón mediante el mantenimiento y/o la construcción de equipamientos, con el fin de promover el desarrollo socioeconómico y generar entornos seguros, cómodos y accesibles.

Mejorar la infraestructura vial del cantón mediante la firma de convenios de cooperación interinstitucional, con el fin de promover el desarrollo económico, la seguridad, la equidad y la sostenibilidad.

Incrementar el bienestar de la población mediante el fortalecimiento de las capacidades y la mejora de los niveles de servicio de los sistemas públicos de soporte, para garantizar que la población del cantón acceda de manera equitativa, eficiente y con calidad a los servicios básicos.

Promover acciones estratégicas de conservación y protección ambiental, mediante programas y proyectos de intervención territorial, que permitan garantizar la conservación y el manejo adecuado de los recursos naturales y la preservación de los servicios ambientales disponibles en el cantón San Fernando.

Fomentar la gestión y el manejo sostenible de los recursos hídricos, a través de mecanismos de cogestión del agua, con el fin de asegurar la disponibilidad y el aprovisionamiento de este recurso para la población y los ecosistemas existentes.

Impulsar prácticas productivas sostenibles, diversificadas y resilientes mediante convenios interinstitucionales, que permitan garantizar el manejo adecuado de los recursos naturales y que promuevan la soberanía alimentaria en el cantón.

Mejorar la gestión integral de los residuos sólidos en el cantón, a través del desarrollo de acciones que permitan promover un manejo adecuado de los residuos e implementar un modelo de economía circular, considerando como eje principal al reciclaje desde la fuente.

Promover acciones para la prevención y mitigación de amenazas naturales que pongan en riesgo la seguridad de la población, mediante la colaboración de instituciones públicas y privadas y la participación activa de la comunidad, a fin de proteger el bienestar de los habitantes y promover la resiliencia del territorio.

Fortalecer programas de alfabetización y educación digital para toda la población, mediante talleres y capacitaciones con el fin de reducir las brechas educativas y mejorar las oportunidades de desarrollo personal y laboral.

Establecer alianzas con instituciones públicas y privadas para financiar y ejecutar proyectos de conservación del patrimonio, garantizando su preservación como recurso clave para el desarrollo turístico y preservar la identidad del cantón.

Promover e implementar programas de atención integral para los grupos de atención prioritaria, mediante la mejora del acceso a servicios, la implementación de apoyos técnicos y la promoción de la inclusión social, con el objetivo de mejorar su calidad de vida y bienestar.

Fomentar la formalización y fortalecimiento de las organizaciones locales mediante procesos de regularización, capacitación y acceso a recursos técnicos y financieros, para potenciar su participación en el desarrollo del territorio y aprovechar las oportunidades ofrecidas por instituciones públicas y privadas.

Promover acciones integrales para reducir la desnutrición infantil, controlar la población de animales sin hogar y prevenir embarazos adolescentes, a través de programas educativos, acceso a servicios y colaboración comunitaria, con el fin de garantizar el bienestar y desarrollo sostenible en el cantón.

Fortalecer y mejorar la infraestructura de seguridad, mediante la cooperación con las instituciones responsables y la promoción de vínculos positivos entre la población, con el fin de garantizar un entorno seguro y pacífico en el cantón.

Desarrollar programas y proyectos de ecoturismo, mediante actividades que permitan el uso sostenible del patrimonio natural, material e inmaterial para el fortalecimiento de esta actividad económica y desarrolle nuevas fuentes de empleo.

Impulsar el desarrollo agrícola y sostener la actividad ganadera, además de incentivar a emprendimientos que se derivan de estas actividades, mediante convenios y apoyo interinstitucional para garantizar el acceso a los alimentos en el cantón.

Impulsar el desarrollo de las actividades económicas, mediante conocimientos teórico-prácticos, convenios, apoyo interinstitucional, mentorías o acceso a recursos, para mejorar las habilidades económicas del cantón.

Mejorar la infraestructura productiva y sus sitios de abastecimiento, mediante intervenciones físicas para garantizar la variedad de productos a la población

Controlar actividades industriales en la zona urbana, por medio de normativas de ordenamiento con el fin de mejorar los usos complementarios a la vivienda

Optimizar los procesos productivos en el cantón, mediante la educación continua impartida por los entes de control con el fin de mejorar la calidad de la cadena productiva

Fortalecer la capacitad operativa del GAD, por medio de proyectos y acciones para vincular a la institución con el territorio

Fortalecer los vínculos del GAD, con los actores sociales y ciudadanía por medio de Talleres, conversatorios y acciones para coordinar a la institución con la ciudadanía, actuar en el territorio y lograr un bienestar colectivo.

Artículo 60. - Vigencia. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente, y será difundido por parte del GAD Municipal del Cantón San Fernando

Artículo 61. - Sujeción. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será referente para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión del GAD Municipal del Cantón San Fernando.

Artículo 62. - Seguimiento y Evaluación. - Para la evaluación, seguimiento y control social del PDOT del cantón San Fernando, se realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

Artículo 63. - Revisión. - El PDOT será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 64. - Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del cantón San Fernando tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando.

4 TITULO IV

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO

4.1 CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 65. - Ámbito. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y gestión del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Define también las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la legislación nacional y local.

Artículo 66. - Naturaleza jurídica. - Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planeación urbanística, el ordenamiento territorial y en general decisiones como los cambios de determinantes urbanísticos o clasificación del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Las autorizaciones de habilitación del suelo o edificación legalmente conferidas y que no supongan vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo 67. - Finalidad. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo 68. - Vigencia. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

En los periodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales diferenciados que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

a) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial. b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Artículo 69. - Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Secretaria Técnica de Planificación, Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC- , Ministerio del Ambiente y Agua- MAA-, Ministerio de Agricultura y Ganadería - MAG-, entre otros.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

Artículo 70. - Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

b) Componente Urbanístico: Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y sub clasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos que obedecen al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

Artículo 71. - Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. – Los contenidos del PUGS son los siguientes:

a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal, cabecera parroquial;

b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT;

c) Sub clasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la sub clasificación previamente establecida en el PDOT;

d) Localización y descripción de los sistemas públicos de soporte;

a) e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;

e) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

f) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;

g) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y sub clasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,

h) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y sub clasificación del suelo planteada.

Artículo 72. - Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;

b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;

c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;

d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;

e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;

f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definido;

g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, Infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

h) Determinación de sistemas viales y complementarios;

i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

k) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica).

4.2 CAPITULO II

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

4.2.1 SECCIÓN I

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 73. - Clasificación del suelo. - El suelo del Cantón San Fernando se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se sub clasifica en suelo rural: de protección, de producción y de expansión urbana. La clasificación del suelo vigente para el cantón San Fernando se detalla en el Anexo 2 y 3.

Artículo 74. - Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 75. – Sub clasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se sub clasifica en:

a) Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.

b) No consolidado. -Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.

c) De protección. - Es una categoría de suelo constituido por las áreas de que, por sus características físicas, geográficas, paisajísticas, ambientales o patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 76. - Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas -agrícolas, pecuarias y/o forestales-. Incluye el suelo rural que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 77. – Sub clasificación del suelo rural. - El suelo rural se sub clasifica en:

a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro- productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.

b) De aprovechamiento extractivo: Es el 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 la naturaleza.

c) De expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

d) De protección: Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

La sub clasificación vigente del suelo del cantón San Fernando se detallan en el Anexo 2 y 3.

4.3 CAPITULO III

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

4.3.1 SECCIÓN I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 78. - Definición. - 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. Los Polígonos de Intervención Territorial vigentes para el suelo del cantón San Fernando se detallan en el Anexo 2 y 3.

4.3.2 SECCIÓN II

TRATAMIENTOS

Artículo 79. - Definición. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención, en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo 80. - Tratamientos Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley:

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

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

c) Tratamiento de desarrollo. - Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

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

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

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

g) Recuperación por riesgo. - Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo 81. - Tratamientos Rurales. - Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

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

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

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

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

e) Tratamiento de recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

4.3.3 SECCIÓN III

USOS DE SUELO

Artículo 82. - Definición. - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-.

Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en marco legal vigente.

Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Los usos establecidos para el suelo cantonal de San Fernando se detallan en el Anexo 1.

Artículo 83. - Uso general. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 84. - Usos específicos. - Aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

a) Uso principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

b) Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

c) Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

d) Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 85. - Uso residencial. - Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Artículo 87. - Clasificación del uso residencial. - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan dos tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS.

a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.

b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y zonal, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

Artículo 88. - Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo 89. - Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 90. - Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

1. Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales (cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros, etc.).

2. Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas, pesadas, etc.).

3. Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones, detergentes, etc.).

4. Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias 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. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos, etc.).

Artículo 91. - Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya

influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo 92. - Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial 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 nacional correspondiente.

Artículo 93. - Uso Agropecuario. - 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.

Artículo 94. - Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en 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.

Artículo 95. - Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques de Vegetación Protectoras o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo 96. - Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción de recursos naturales no renovables (metálicos y no metálicos). 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 y local.

Artículo 97. - Condiciones de funcionamiento. - El GAD Municipal del cantón San Fernando establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

Artículo 98. - Compatibilidades de usos. - La compatibilidad de usos de suelo permite saber si una actividad es permitida, restringida o prohibida de implantarse en una determinada zona en función de las relaciones, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma urbana para el funcionamiento de cada actividad.

Artículo 99. - Categorías de Usos. - Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:

a) Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.

b) Permitidos: son los usos compatibles y eventual mente condicionados con el principal, que no están prohibidos.

c) Prohibidos: son los usos no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de planeamiento establecidos en esta Ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los usos principales y permitidos.

Las compatibilidades de cada una de las zonas constan en la sección de polígonos de planeamiento.

4.3.4 SECCIÓN IV

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 100. - Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GAD Municipal del cantón San Fernando sobre un ámbito determinado.

Artículo 101. - Edificabilidad básica. - Se entiende la edificabilidad básica como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y las cargas urbanísticas previstas. Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en este PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Artículo 102. - Edificabilidad general máxima. - Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT o sector. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo 103. - Edificabilidad específica máxima. - Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie). El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo 104. - Determinantes urbanísticas. - En cada Polígono de Intervención Territorial se definirá la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que será desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

a) Lote mínimo.

b) Frente mínimo.

c) Retiros frontal, lateral y posterior. d) Altura (pisos).

e) Tipo de Implantación. f) COS COST

g) Edificabilidad (General, máxima y específica). h) Densidad (Hab/Ha).

Artículo 105. - Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones y subdivisiones observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo 106. - Relación frente/Fondo. - La relación frente/ fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/2.5.

Artículo 107. - Retiros. - Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores. En áreas patrimoniales podrá sustituirse el retiro posterior, únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central.

Artículo 108. - Altura de edificación. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

La altura máxima expresada en número de pisos será medida desde el nivel de la acera. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá a partir del nivel de la acera.

Artículo 109. - Tipo de Implantación. -

a) Tipología continúa o continua con portal: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).

b) Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos.

c) Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio.

Artículo 110. - Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en plata baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL). Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

4.3.5 SECCIÓN V

POLIGONOS NORMATIVOS

Artículo 111. - Definición. - Son áreas que se definen a partir de su conformación especial homogénea, a las que por su singularidad y morfología se les asigna un tipo de norma de uso y aprovechamiento específico y son las siguientes:

4.3.6 SECCIÓN VI

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 112. - Objetivo. - La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar. Anexo 4.

4.4 CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

4.4.1 SECCION I

GENERALIDADES

Artículo 113. - Concepto. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

4.4.2 SECCIÓN II

INSTRUMENTO PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 114. - Objetivo. - promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son:

Artículo 115. - Unidad de actuación urbanística.- Entendida como el área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación.

La unidad de actuación urbanística se aplicará en suelo urbano y rural en los siguientes casos:

a) Suelo urbano: En suelo consolidado en el caso de que el tratamiento sea renovación o desarrollo y, en no consolidado cuando el tratamiento sea consolidado, renovación desarrollo.

b) Suelo rural: En suelo rural de expansión urbana dentro del PUGS o de un plan parcial que las delimite y transforme este suelo rural a urbano. No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

Para las unidades de actuación urbanística se seguirá el siguiente procedimiento:

El proceso de aprobación de una unidad de actuación urbanística se lo hará mediante un acto legislativo local ya sea un plan parcial o el PUGS. Una vez aprobada la Unidad de Actuación Urbanística, se extenderá un solo acto administrativo por parte de la Alcaldesa o alcalde para la habilitación de suelo

(licencia de urbanización), se debe además contemplar la transferencia de las áreas de cesión: vías, zonas verdes, porcentaje de suelo para vivienda de interés social y las demás que se establezcan.

La unidad de actuación urbanística implicará la asignación de una nueva normativa de aprovechamiento del suelo y su consecuente beneficio para los propietarios, así como la determinación de las obligaciones que les corresponden.

Para esta etapa, los propietarios del suelo o el municipio presentarán un proyecto de urbanización o renovación urbanística y la identificación de los instrumentos de gestión de suelo a aplicarse en la unidad de actuación.

Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.

Una unidad de actuación urbanística recibe los determinantes urbanísticos de aprovechamiento que el plan parcial o PUGS otorga. Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo del 51 % de la superficie del ámbito.

4.4.2.1 PÁRRAFO I

DE LAS CESIONES

Artículo 116. - Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, que implique la transformación de un suelo para receptar usos urbanos, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza.

Artículo 117. - Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.

b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

d) Cuando existan fraccionamientos colindantes la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

e) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Direcciones.

Artículo 118. - Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización.

b) Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, fraccionamientos producidos por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública y/o equipamientos comunitarios. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo 119. - Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento. - El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Artículo 120. - Excedente en las cesiones. - En caso de que el porcentaje de cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos comunales y vías sobrepase el 35%; se deberá iniciar los procesos administrativos necesarios para realizar la declaratoria de utilidad pública y pago de la indemnización correspondiente por el área de excedente.

Artículo 121. – Cálculo del porcentaje de cesión. - Para establecer el porcentaje de cesión del área útil urbanizable, no se contabilizará en el cálculo los márgenes de protección de ríos y quebradas, zonas de riesgo, zonas con pendientes superiores al 30% y cualquier otra limitante para edificar. Se considera área útil urbanizable al suelo en el cual se puede edificar de acuerdo con el marco legal vigente y esta ordenanza.

4.4.2.2 PÁRRAFO II

RESTRICCIONES AL USO DE SUELO POR MÁRGENES DE PROTECCIÓN O AFECTACIONES

Artículo 122. - Afectaciones. - Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Artículo 123. - Principio de precaución. - La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo 124. – Margen de protección. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por estar dentro de las áreas de inundación natural de ríos y quebradas; o por estar dentro de áreas de influencia de canales de riego, acueductos, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, etc. Esta restricción limita el uso más no el derecho de propiedad.

Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por período hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en los fraccionamientos y conjuntos habitacionales podrá construirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no

ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes.

Artículo 125. – Márgenes de protección de fuentes hídricas. – El margen de protección de las fuentes hídricas es el área de conservación que rodea ríos, quebradas, lagos, lagunas, humedales y otros cuerpos de agua. Este margen tiene como objetivo preservar los recursos hídricos y evitar la contaminación, erosión y otros impactos negativos derivados de actividades humanas cercanas. Se establecen las siguientes consideraciones:

<table>
<tr><th>DENOMINACIÓN</th><th colspan="2">MARGEN DE PROTECCIÓN</th></tr>
<tr><th></th><th>URBANO</th><th>RURAL</th></tr>
<tr><td>RÍOS</td><td>25 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td><td>50 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td></tr>
<tr><td>QUEBRADAS</td><td>10 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td><td>15 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td></tr>
<tr><td>ACEQUIAS</td><td>3 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td><td>5 M A CADA LADO MEDIDO DESDE LA ORILLA</td></tr>
<tr><td>EMBAULADOS</td><td colspan="2">5 M A CADA LADO MEDIDO DESDE EL EJE</td></tr>
<tr><td>DUCTOS COLECTORES DE LÍQUIDOS SIN PRESIÓN</td><td colspan="2" rowspan="2">6 M A CADA LADO MEDIDO DESDE EL EJE</td></tr>
<tr><td>ACUEDUCTOS PRINCIPALES DE LÍQUIDOS QUE GENEREN PRESIÓN</td></tr>
<tr><td>LAGUNAS</td><td colspan="2">50 M MEDIDO DESDE LA ORILLA</td></tr>
<tr><td>VERTIENTES O PUNTOS DE INFILTRACIÓN</td><td colspan="2">15 M DE RADIO MEDIDO DESDE EL CENTRO</td></tr>
</table>

Los márgenes de protección de los cursos de agua de origen natural que no cuentan con estudios específicos se han establecido de acuerdo al orden de jerarquía del curso de agua natural (Orden de Strahler); predominando el criterio que mayor margen de protección genere. Esta área se mantendrá hasta que se cuente con los respectivos estudios de inundabilidad de los ríos, quebradas y cuerpos de agua del Cantón San Fernando.

En el caso de los ríos y quebradas, las márgenes de protección serán aplicadas en todo el territorio cantonal y a las dos riberas, las cuales serán medidas desde la línea de la máxima creciente en las partes planas y en aquellas zonas donde la topografía es irregular será medida desde el borde superior de la misma.

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

- Equipamientos recreacionales, tales como parques lineales, para lo cual se deberá realizar los estudios de pre factibilidad técnica que contengan las condiciones necesarias para su construcción y de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

- Usos agrícolas y forestales.

Artículo 126. – Márgenes de protección de vías estatales. – se definen de acuerdo a lo establecido por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente, la cual establece un margen de protección o derecho de vía de 25 m (veinte y cinco metros) desde el eje de la vía, a partir de este se podrá construir cerramientos, y a partir de 30 m (treinta metros) se podrá construir edificaciones.

Esta determinante se aplicará únicamente en las áreas rusticas, es decir no surgirá efecto en las zonas declaradas y reconocidas como urbanas del cantón San Fernando.

Los Usos y determinantes se acogerán a lo establecido en el PUGS del cantón San Fernando.

El uso permitido en esta franja de protección será el siguiente:

- Usos agrícolas y forestales.

Artículo 127. – Márgenes de protección de redes de alta tensión. – Serán de 15 m (quince metros a cada lado) desde el eje de la red, tal como lo indica la tabla # 2 de la página 66 del suplemento Registro Oficial Nro. 41 -- de Marzo del 2007 Normas Técnicas Ambientales para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental para los Sectores de Infraestructura: Eléctrico, Telecomunicaciones y Transporte (Puertos y Aeropuertos).

En el caso de distancias mínimas de transmisión eléctrica de baja tensión por seguridad horizontal de conductores energizados en reposo a edificios, anuncios publicitarios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes.

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal HR (Figura 3), de conductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$H_R = 2{,}3 + 0{,}01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

En esta franja de protección se prohíbe cualquier tipo de usos.

No se admitirán los usos previstos para los Polígonos de Intervención Territorial en los cuales se encuentran emplazadas redes de alta tensión.

Los márgenes de protección descritos en el presente capítulo no podrán formar parte de áreas verdes comunales o de participación municipal.

Estas determinaciones se aplicarán en todo el territorio del cantón San Fernando.

Artículo 128. – Afección por planificación vía urbano y rural. - Son áreas colindantes a las laterales de las vías (trasporte terrestre) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Artículo 129. - Servidumbres de redes y ductos. - Son áreas que por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

4.4.3 SECCIÓN III

INSTRUMENTO PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.

Artículo 130. - Objetivo. - Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes. Son Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial los siguientes:

Artículo 131. - Reestructuración parcelaria. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial. En suelo rural además se puede aplicar una herramienta de gestión de suelo que tiene casi los mismos efectos de reconfiguración predial que el reajuste de suelo. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Para el reajuste de terrenos se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El reajuste del suelo estará dentro de una unidad de actuación urbanística legalmente definida en un plan parcial o en el PUGS, para la escrituración de englobe o unificación parcelaria de los lotes objeto del reajuste.

b) Una vez obtenida la integración, el ejecutivo del GAD Municipal deberá proceder al acto administrativo de subdivisión el cual dará lugar a la inscripción en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando de los nuevos predios resultantes del reajuste, así como para inscribir.

Este acto además servirá para inscribir en el inventario municipal y en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando las áreas de cesión determinadas a favor del GAD municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo 132. - Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD. Cuando la integración sea parte de una unidad de acción urbanística y se encuentre debidamente aprobado y delimitado; caso contrario bastará cumplir con el requisito del mencionado artículo.

Artículo 133. - Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 134. - Cooperación entre participes. - Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración

predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales. En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

4.4.4 SECCIÓN IV

INSTRUMENTO PARA REGULA EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 135. - Objetivo. - Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

Artículo 136. - Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisiciones preferentes e inscritas en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá

30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

Artículo 137. - Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - Zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Fernando. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Fernando en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado. El GAD Municipal del cantón San Fernando motivará y especificará los predios que serán afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario en los instrumentos que detalla la Ley, una vez que consten en estos documentos se procederá a la notificación al propietario en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al

propietario, se comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto, para este efecto se deberá contemplar en ordenanza el porcentaje de avance de obra que será aceptado y que sea necesario para no causar la mora o incumplimiento en el caso de que la edificación no esté totalmente terminada.

Si no se hubiere desarrollado el proyecto o el mismo no cumple con los porcentajes de avance establecido por el municipio, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo 138. - Declaración de zonas especiales de interés social. - Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el GAD Municipal del cantón San Fernando proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Se aplicará a suelo urbano y rural con excepción a los de protección y de aprovechamiento extractivo. Las zonas especiales de interés social deberán estar delimitadas y determinadas en el PUGS o en los planes parciales complementarios y dentro de ellos se contemplará los determinantes y estándares urbanísticos.

Artículo 139. - Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado y al Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la construcción de una obra o al cambio de normativa se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del costo del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra. El municipio tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo 140. - Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia

del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social o en los que se asegure un reparto de cargas y beneficios.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección. El Estado representado por sus niveles de gobierno en caso de ser pertinente celebrará con un privado mediante contrato la cesión del derecho de superficie. En el contrato se determinará el destino del bien, el porcentaje de suelo aportado y a desarrollar, el plazo y condiciones específicas del negocio inmobiliario.

Artículo 141. - Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Se aplicará a suelo urbano y rural. El GAD Municipal del cantón San Fernando establecerá registro o catastro de bienes aquellos que sean destinados al dominio privado y sobre los que tenga titularidad que vayan a ser destinados a una función social y fines de utilidad pública. No todos los bienes municipales de dominio privado son parte del Banco de Suelo sino aquellos que cumplan con la condición de destinarse a una utilidad pública.

4.4.4.1 SECCIÓN V

INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 142. - Objetivo. - Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

a) Se transforma el suelo rural en urbano.

b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.

c) Se modifican los usos del suelo.

d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Los instrumentos para el Financiamiento del desarrollo urbano son:

Artículo 143. - Concesión onerosa de derechos. - En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, y esto produzca un mayor costo del suelo, el GAD Municipal del cantón San Fernando para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

La Alcaldesa o alcalde mediante resolución deberá establecer los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, en ningún caso puede cambiar las asignaciones de edificabilidad de los polígonos de intervención territorial. Se aplicará en suelo urbano y rural.

1. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

1.1. Venta de edificabilidad,

1.2. Subasta de derechos de edificabilidad,

1.3. Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.

2. Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Fernando ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

2.1. Suelo urbanizado,

2.2. Viviendas de interés social,

2.3. Equipamientos comunitarios.

2.4. Infraestructura.

4.5 CAPÍTULO V

DE LA HABILITACIÓN, EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

4.5.1 SECCIÓN I

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 144. - Habilitación del suelo. - Para toda habilitación del suelo se requiere de aprobación o permiso, siendo esta la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:

Aprobación de planos para edificación

Aprobación de lotización mayor

Aprobación de lotización menor

Aprobación de fraccionamiento agrícola.

Aprobación de proyectos de lotización para viviendas de interés social.

Permiso de construcción menor

Permiso de construcción mayor

Permiso de construcción de lotizaciones

Permiso de construcción de lotización para vivienda de interés social.

Y demás aprobaciones o permisos que no se consideren en la presente ordenanza.

De acuerdo a la necesidad de la municipalidad, podrán establecerse otros tipos de permisos, para lo cual se elaborarán los formularios respectivos.

Los formularios respectivos para aprobaciones, permisos u otros, en consideración con la necesidad del GADMSF, podrán ser generados digitalmente, los mismos que tendrán un costo establecido por la municipalidad en ordenanzas y sus reformas, para lo cual la dirección financiera emitirá las respectivas cartas de pago de aquellos formularios, las mismas que deberán ser entregadas a las direcciones o jefaturas para su emisión.

Aquellas especies valoradas que aún existen en tesorería del GADMSF deberán ser agotadas en su totalidad; posteriormente serán emitidas de forma digital con la presentación de la carta de pago en cada dirección o jefatura del GADMSF.

Artículo 145. - Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. – Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

b) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

d) Informes de consultas o peticiones.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 146. - Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, licencia urbana, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros. Será el certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. Siendo esta una línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público. Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el PUGS del cantón San Fernando.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS; será obligado su obtención previa a la realización de los siguientes trámites:

Aprobación de fraccionamiento agrícola.

Aprobación de Lotizaciones (mayor o menor).

Subdivisión rural para asentamientos humanos.

Aprobación de urbanización para vivienda de interés social.

Aprobación de planos.

Permiso de construcción menor.

Y las que se requiera para la intervención de cualquier tipo en el territorio cantonal.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo 147. - Requisitos para la expedición Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS. –

Tramite que será realizado por un profesional de la rama de Arquitectura, Ingeniería Civil o afines previamente registrado en el GADM de San Fernando, quien desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación para solicitar la determinación y regulación urbana o rural mediante el Informe de IPRUS adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación suscrita por el profesional a cargo del trámite, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Fernando. En la cual indicará la naturaleza del trámite posterior a realizar ya sea este: construcción menor, aprobación de anteproyectos, aprobación de planos, reformas, ampliaciones, lotización menor, lotización mayor, fraccionamiento agrícola, entre otros de acuerdo a su necesidad y requerimiento.

2. Copia de la ficha predial actualizada del predio y plano aprobado por la jefatura de avalúos y catastros.

3. Copia de la cédula y certificado de votación de los propietarios.

4. Autorización del propietario.

4. Certificado de no adeudar al municipio de los propietarios.

5. Copia del pago actual del predio urbano o rústico.

6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

7. Formulario de solicitud de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS (línea de fábrica) adquirido en tesorería municipal.

8. Informe de linderación con levantamiento taquimétrico georreferenciado en formato dxf 2010 del lote con firma de responsabilidad profesional sea este Arquitecto, Ingeniero Civil o afines, registrado para el efecto en el GADMSF.

9. Una vez emitido el IPRUS, el interesado antes de retirar el documento deberá cancelar la tasa correspondiente a los servicios administrativos por concepto de emisión del IPRUS y ser presentado en la Dirección de Planificación.

La Dirección de Planificación emitirá dicho documento en 15 días hábiles.

La vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS será de 12 meses a partir de su emisión.

El profesional a cargo de la petición del IPRUS deberá estar presente durante la tramitación y despacho del documento.

Artículo 148. - Informe de Compatibilidad de Usos. - Es este el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GAD Municipal del cantón San Fernando. El informe de compatibilidad de usos del suelo no se autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan en su aplicación; será otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 149. – Requisitos para la expedición del Informe de Compatibilidad de Usos. – Trámite que podrá ser realizado por una persona natural o jurídica para la habilitación de uso de suelo en determinado predio, para lo cual deberá adjuntar los siguientes requisitos:

1. Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación de la persona interesada.

2. Copia del pago de predio urbano/rústico vigente.

3. 9. Una vez emitido el Informe de Compatibilidad de Usos, el interesado antes de retirar el documento deberá cancelar la tasa correspondiente a los servicios administrativos por concepto de emisión del ICUS y ser presentado en la Dirección de Planificación.

La Dirección de Planificación emitirá dicho documento en 5 días hábiles.

La vigencia del Informe de Compatibilidad de Usos será de 12 meses a partir de su emisión.

4.5.2 SECCIÓN II

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Artículo 150. - Intervención de los Profesionales.- Los proyectos de planificación arquitectónica y de diseño especializado, en ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones u otros; que para su ejecución requerirán la aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad y presencia de un profesional arquitecto o ingeniero en libre ejercicio que esté designado

director o a cargo del proyecto de acuerdo a su competencia, conforme el marco jurídico vigente y debidamente registrado en la base de datos del GAD Municipal del cantón San Fernando.

Artículo 151. - Requisitos para registro, actualización y participación de profesionales en el GADMSF. – El profesional interesado deberá presentar los siguientes documentos en la Dirección de Planificación o su delegado los siguientes requisitos:

1.- Copia de Cédula y papeleta de votación.

2.- Copia del Registro del SENESCYT.

3.- Correo electrónico activo.

4.- Copia del RUC.

5.- Pago de la patente municipal del año en curso.

6.- Certificado de no adeudar al municipio.

El registro deberá ser renovado anualmente mediante el pago de la patente municipal y presentada en la Dirección de Planificación o su delegado para poder ejercer servicios profesionales en el cantón San Fernando.

El profesional registrado será la única persona quien podrá realizar las gestiones necesarias de acuerdo a su requerimiento en el GAD Municipal de San Fernando, para lo cual, de manera obligatoria y personal deberá estar presente durante y después de cualquier tipo de tramite solicitado de acuerdo a los procesos indicados en la presente norma.

4.5.3 SECCIÓN III

DE LA APROBACIÓN DE LOTIZACIONES EN GENERAL

Artículo 152. - Procedimiento. - Para la aprobación de urbanizaciones se contempla las siguientes instancias:

1. Aprobación del anteproyecto; y,

2. Aprobación del proyecto definitivo.

Artículo 153. - Aprobación del Anteproyecto. - El propietario y el profesional responsable deberán presentar los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida a la Alcaldesa o alcalde, con la firma del o de los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;

b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

c) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;

e) Pago del impuesto predial;

f) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

g) Certificado actualizado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

h) Cuatro (4) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del anteproyecto de urbanización en formato del GAD Municipal de San Fernando, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente:

• Ubicación a escala. 1: 5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84;

• Diseño vial, basado en las directrices del plan vial y esta Ordenanza, identificando las afectaciones en caso de existir;

• Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección;

• Propuesta del diseño urbanístico, especificando: coordenadas detalladas de cada lote UTM - WGS 84; detalle de ángulos de polígonos individual y total;

• Propuesta del Equipamiento: comunal, áreas verdes y recreacionales; y Cortes del terreno para identificar la topografía. j) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:

• Superficies y porcentajes;

• Área total;

• Área útil;

• Área de vías, incluida las aceras;

• Área de afectación;

• Área de protección;

• Área verde comunal municipal (15%); de acuerdo a lo establecido por el COOTAD.

• Área comunal: equipamientos y Área verde comunal;

• Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;

• Propuesta de Coeficiente de Ocupación del Suelo. COS;

• Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;

• Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;

• Informe de la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;

• En el caso de suministro del servicio de agua potable por auto abastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal autorizado por la autoridad única del agua y la certificación de la calidad del agua y el control permanente de la institución encargada de la regulación y suministro del agua potable y alcantarillado.

• Al no existir la factibilidad de suministro del servicio de alcantarillado deberá presentar el proyecto de saneamiento que establezca el sistema de recolección, eliminación y tratamiento de las aguas servidas;

• Informe de factibilidad para el servicio de energía eléctrica emitido por la Empresa suministradora con las regulaciones que deben observarse en la urbanización en caso de paso de redes de alta tensión, así como el soterramiento de las redes;

• Informe de factibilidad ambiental emitido por la institución pública competente.

i) Propuesta de garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total; y,

j) Informe Técnico de factibilidad emitido por el Cuerpo de Bomberos.

K) Pago de la tasa por servicios administrativos.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto.

La revisión del anteproyecto se realizará por parte de la Dirección de Planificación GAD Municipal del cantón San Fernando, quien emitirá el informe favorable de aprobación o las correcciones necesarias que deberá realizar el profesional a cargo del proyecto para su posterior reingreso.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

La revisión de las propuestas se realizará en mínimo 15 días hábiles, pudiendo esta incrementarse de acuerdo a la complejidad del proyecto.

La vigencia de la aprobación del anteproyecto de lotización será de 12 meses a partir de su emisión.

Artículo 154. - Emisión de los Informes. - La Dirección de Planificación, una vez revisada el anteproyecto y en cumplimiento de todos los requisitos solicitados, emitirán el informe del anteproyecto al Concejo Municipal para su análisis y resolución.

La Dirección de Planificación indicará en su informe de aprobación del anteproyecto la necesidad de estudios adicionales de acuerdo a la necesidad; los cuales pueden ser:

Estudio Hidrosanitario.

Estudio Eléctrico.

Estudio de Suelos.

Estudio Geotécnico.

Estudio Estructural.

Estudio Vial.

Estudio Contra Incendios.

Estudio de Saneamiento.

Estudio de Agua Potable.

Otros que resulten ser necesarios y que determine la Dirección de Planificación.

Artículo 155. - Requisitos para aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización. - Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización; el profesional responsable deberá presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o alcalde, con la firma del o de los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;

2. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Fernando;

3. Estudios requeridos en el informe de aprobación del anteproyecto, tales estudios deberán estar aprobados por las diferentes instituciones públicas correspondientes. Para lo cual se adjuntará el informe de aprobación.

4. Pago de Tasa por Servicios Administrativos;

5. Pago del impuesto predial;

6. Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 30 días) otorgado por el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

7. Anteproyecto aprobado por el Concejo Municipal;

8. Cuatro (4) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del proyecto de urbanización formato del GAD Municipal de San Fernando, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, los planos se entregarán de la propuesta general donde se visualice la lotización total y planos individuales de los lotes resultantes.

9. Los planos contendrán lo determinado en el Artículo anterior.

11. Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:

a) Superficies y porcentajes;

b) Área total;

c) Área útil;

d) Área de vías, incluida las aceras;

e) Área de afectación;

f) Área de protección;

g) Área verde comunal municipal (15%);

h) Área comunal: equipamientos, Área verde comunal y su diseño;

i) Densidad poblacional, bruta y neta utilizada en el proyecto;

j) Propuesta del Coeficiente de Ocupación del Suelo COS;

k) Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;

l) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;

m) Estudio hidro-sanitario definitivo adjuntando Cronograma Valorado;

n) Estudio de Energía Eléctrica definitivo, aprobado por la empresa suministradora, adjuntando cronograma valorado;

p) Cronograma Valorado Total; y,

q) Ficha Ambiental.

12. Garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total; y,

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 156. - Trámite para aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones. -

a) La Alcaldesa o alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación habilitante a la Dirección de Planificación para su análisis e informe correspondiente;

b) La Dirección de Planificación revisará la documentación en mínimo 15 días hábiles, pudiendo este extenderse de acuerdo a la complejidad del proyecto. Una vez revisado el proyecto la Dirección de Planificación emitirá el informe favorable o rechazo del mismo en caso de requerir correcciones o documentos faltantes.

c) De ser favorable el informe de la Dirección de Planificación, este remitirá con toda la documentación habilitante al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, de ser aprobado procuraduría síndica emitirá la resolución administrativa correspondiente.

f) De ser aprobada la propuesta, Procuraduría Síndica se encargará del trámite legal - administrativo y elaborará según el caso: la minuta de transferencia de dominio de las áreas: comunales, verdes, afectación por proyección y/o ampliación de vías; la hipoteca de los lotes que por concepto de garantía de las obras de infraestructura a ejecutarse que se establezca de acuerdo al Cronograma Valorado Total presentado.

Artículo 157. - Aprobación. - El Concejo Municipal aprobará mediante resolución toda urbanización que se realice dentro del área urbana del Cantón San Fernando.

Artículo 158. - Protocolización. - La resolución y los planos aprobados por el Concejo Municipal, se protocolizará en la Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando. Dichos documentos, una vez inscrito, servirá de permiso para ejecutar las obras; y constituirá título de transferencia de dominio del área municipal, de uso público, comunal y de áreas verdes recreacionales a favor del GAD Municipal del cantón San Fernando, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Procuraduría Síndica elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas estipuladas en el inciso anterior; y, la hipoteca de los lotes en garantía de las obras a ejecutarse según el artículo 185 de la presente ordenanza, correspondiente a las Garantías para urbanizaciones.

El urbanizador se obliga a entregar a Procuraduría Síndica cuatro (4) copias simples de las escrituras inscritas para el archivo del Concejo Municipal en un plazo máximo de 30 días, caso contrario esta Dirección procederá a la inscripción de las escrituras, emitiendo el respectivo título de crédito con los valores adeudados.

Artículo 159. - Entrega de Planos Aprobados. - Posterior a la aprobación del Concejo Municipal, la Dirección de Planificación, retendrá para su archivo la documentación (impresa y digital), tres (3) originales del plano aprobado y entregará el uno (1) restante a los propietarios.

Artículo 160. - De la ejecución de la urbanización. - El urbanizador solicitará mediante oficio dirigido a la Alcalde/sa, el inicio de las obras a ejecutarse, para que la Dirección de Obras Públicas cumplan con lo establecido en la Sección (De las Inspecciones y Recepciones de las Urbanizaciones); y proceda a notificar a: las direcciones correspondientes, unidades y/o empresas prestadoras de servicios básicos, a fin de que estas realicen las inspecciones correspondientes y emitan sus respectivos informes de Fiscalización.

Estos fraccionamientos deberán acogerse a las leyes y reglamentos vigentes a nivel nacional y ordenanzas municipales vigentes en relación a fraccionamientos con fines de lotización y urbanización destinados a vivienda.

Estas lotizaciones se acogerán a la disposición general tercera de la LOOTUGS "3. Afectaciones. Todos los niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, con excepción de las juntas parroquiales rurales, podrán limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Para lo cual, a más de inscribir la afectación en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, notificarán previamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el cual no podrá emitir dichas autorizaciones." Por consiguiente, los predios resultantes de estas lotizaciones quedan prohibida su venta hasta cumplir con la construcción de los servicios básicos los mismos que serán aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación.

Artículo 161. - El permiso de construcción. – El permiso de construcción de lotizaciones será emitido una vez aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 162. - Plazo de ejecución. - El Concejo Municipal establecerá en la resolución de aprobación el tiempo de ejecución acorde al Cronograma Valorado Total de la Urbanización, contemplándose un plazo máximo de 3 años para la ejecución total del proyecto; el mismo que podrá extenderse de acuerdo a los informes de fiscalización que abalicen su renovación y consecución del proyecto.

4.5.4 SECCIÓN IV

DE LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Artículo 163. - Fraccionamiento agrícola. - Los fraccionamientos agrícolas se realizarán de acuerdo a las determinantes establecidas en el IPRUS, será un procedimiento simplificado y generalizado para lo cual se deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o alcalde, suscrito por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD municipal de San Fernando.

2. Formulario de aprobación de lotización

3. Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.

4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando y Certificado de gravámenes actualizado.

6. 4 juegos de Planos generales e individuales de los lotes resultantes en formatos del GAD Municipal de San Fernando en carpetas independientes en físico con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente. El archivo digital en formato dxf 2010 georreferenciado debe ser enviado al correo de la Dirección de Planificación.

7. Copia del pago actual del predio rústico.

La propuesta se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

1. Ubicación a escala;

2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.

3. Propuesta de la división del predio;

4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública de ser el caso, listado total de predios con numeración de acuerdo a la normativa vigente, áreas y linderos.

6. Para su presentación y aprobación se acogerá a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Ancestrales y su reglamento, así como a las determinantes establecidas por el MAATE, para ello se presentará el CERTIFICADO DE NO AFECCIÓN A LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, BOSQUES Y VEGETACIÓN PROTECTORES O PATRIMONIO FORESTAL DEL ESTADO A TRAVEZ DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN FORESTAL (SAF).

Artículo 164. - Trámite para aprobación del proyecto de fraccionamiento agrícola. -

a) La Alcaldesa o alcalde remitirá la solicitud con toda la documentación habilitante a la Dirección de Planificación para su análisis e informe correspondiente;

b) La Dirección de Planificación revisará la documentación en mínimo 15 días hábiles, pudiendo este extenderse de acuerdo a la complejidad del proyecto. Una vez revisado el proyecto la Dirección de Planificación emitirá el informe favorable o rechazo del mismo en caso de requerir correcciones o documentos faltantes.

c) De ser favorable el informe de la Dirección de Planificación, este remitirá con toda la documentación habilitante al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, de ser aprobado procuraduría síndica emitirá la resolución administrativa correspondiente.

f) De ser aprobada la propuesta, Procuraduría Síndica se encargará del trámite legal - administrativo y elaborará según el caso: la minuta de transferencia de dominio de las áreas: comunales, verdes, afectación por proyección y/o ampliación de vías.

En el caso de que se evidencie un fraccionamiento agrícola con fines de urbanización se acogerán a lo dispuesto en la sección III del presente capítulo.

Artículo 165. - Aprobación. - El Concejo Municipal aprobará mediante resolución todo fraccionamiento que se realice dentro del área rústica del Cantón San Fernando.

Artículo 166. - Protocolización. - La resolución y los planos aprobados por el Concejo Municipal, se protocolizará en la Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón San Fernando. Dichos documentos, una vez inscrito, se deberá ingresar a la Dirección de Planificación, de las cuales las tres copias serán archivadas en la Dirección de Planificación y la copia restante se entregará al propietario.

4.5.5 SECCIÓN V

DE LA APROBACIÓN DE LA RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA Y UNIFICACIÓN DE LOTES

Artículo 167. - Requisitos. - Deberán presentarse los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o poder especial otorgado mediante instrumento público. Cuando son varios peticionarios se solicitará que nombren un procurador común;

2. Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

3. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

4. Comprobante de pago del impuesto predial;

5. Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Fernando de los solicitantes;

6. Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

7. Certificado de gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

8. Informe de la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;

9. En el caso de suministro del servicio de agua potable por auto abastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal autorizado por la autoridad única del agua y la certificación de la calidad del agua y el control permanente por parte de la dependencia encargada del suministro y control del agua potable.

10. Cuatro (4) juegos de planos originales de la Propuesta elaborados en escalas mínimo 1:1.000 en formato del GAD Municipal de San Fernando, de acuerdo a la superficie del terreno. La misma irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:

- Coordenadas detalladas de cada lote UTM - WGS 84; detalle de ángulos de polígonos individual y total;
- Curvas de nivel;
- Accidentes del terreno;
- Construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta;
- Líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros;
- Sección transversal de las calles (existentes o proyectadas), de quebradas o de los ríos.
- Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:
- Área total del predio global, Superficies individuales de predios resultantes y porcentajes;
- Área útil (lotes);
- Área de vías incluidas las aceras;
- Área de afectación;
- Área de protección;
- Área verde comunal municipal (15%);
- Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; y,
- Número total de lotes: dimensiones y superficie.

11. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia o escritura de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

12. En caso de partición entre legitimarios, se necesitará la aprobación de todos los propietarios;

13. En caso de partición judicial entre herederos, legatarios y copropietarios se adjuntará la copia debidamente certificada y ejecutoriada de la sentencia emitida por el juez competente;

14. En caso de ser aprobado la propuesta, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos; y,

15. La aprobación de la propuesta de fraccionamiento, en caso de no ser protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, tendrá una validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

La revisión de las propuestas se realizará en mínimo 15 días hábiles, pudiendo esta incrementarse de acuerdo a la complejidad del proyecto.

Artículo 168. - Trámite de, Reestructuración parcelaria y Unificación de lotes. -

a) Reestructuración parcelaria. - La Alcaldesa o alcalde remitirá la solicitud a la Dirección de Planificación con toda la documentación legal emitida por las Direcciones de Planificación, Procuraduría Síndica, y los diferentes estamentos Municipales, y de ser necesario instituciones involucradas en el tema, quienes emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal;

b) Unificación de lotes. - La Alcaldesa o alcalde remitirá la solicitud a la Dirección de Planificación con toda la documentación legal emitida por las Direcciones de Planificación, Procuraduría Síndica, y los diferentes estamentos Municipales, y de ser necesario instituciones involucradas en el tema, quienes emitirán el informe técnico-legal respectivo para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal;

Los Notarios y el Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón de San Fernando, para la suscripción e inscripción respectiva de las escrituras públicas en las cuales existan fraccionamientos, urbanizaciones, declaraciones de propiedad horizontal, reestructuraciones y unificación para cumplir con las normas e instrumentos técnicos de planificación, exigirán la aprobación del GAD Municipal del cantón San Fernando.

4.5.6 SECCIÓN VI

DE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACIONES

Artículo 169. - La construcción de edificaciones ya sea esta nueva, reconstrucciones, remodelaciones, ampliaciones, y propiedad horizontal será aprobada por la Dirección de Planificación en concordancia a la presente Ordenanza.

Los requisitos serán los siguientes:

a) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

b) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

c) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Fernando;

d) El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

e) Comprobante de pago del impuesto predial;

f) Previo a la presentación de los planos definitivos se presentará el anteproyecto aprobado;

g) Cuatro juegos de planos en formato del GAD Municipal de San Fernando: arquitectónicos, estructurales y otros de ingeniería especializada dependiendo del proyecto propuesto, en escala 1:50 o 1: 100, y archivo digital. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y de la dirección técnica-construcción y propietario;

h) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán dos juegos adicionales de los planos;

i) Cuadro de áreas indicando:

• Área del lote;

• Área de construcción en planta baja, COS porcentaje;

• Área útil de construcción, COS TOTAL porcentaje;

• Área total de construcción;

• Área de vivienda, de comercio y oficinas;

• Área de parqueaderos;

• Área comunal de ser el caso;

• Área verde;

• Número de unidades de vivienda;

• Número de parqueaderos; y,

• Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes;

j) Informe técnico emitido por el Cuerpo de Bomberos del cantón San Fernando; y,

k) En caso de ser aprobado la propuesta el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de dos años a partir de la fecha de emisión.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

La revisión de las propuestas se realizará en mínimo 15 días hábiles, pudiendo esta incrementarse de acuerdo a la complejidad del proyecto.

Artículo 170. - En proyectos de Equipamientos Urbanos, Servicios Públicos, Especiales, Hoteleros y/o Turísticos y Otros. - Se deberá obtener un Certificado de Pre factibilidad otorgado por la Dirección de OO. PP y la Dirección de Planificación, cumpliendo con lo que determina las normativas respecto a: Ambiente, Salud, Seguridad Artesanal, Defensa contra Incendios, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y otros que se requieran.

Artículo 171. - Resultado del Trámite. - La Dirección de Planificación comunicará al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación del proyecto en el término máximo de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Aprobado el proyecto se emitirá el Permiso de Construcción previo al pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá validez de tres años a partir de la fecha de emisión.

De no ser aprobado se emitirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para las correcciones respectivas; cumplidas las mismas el trámite podrá ser reingresado para su aprobación.

Artículo 172. - Copias Certificadas. - La Dirección de Planificación puede otorgar copias certificadas de: planos arquitectónicos y estructurales, fraccionamiento, reestructuración y unificaciones que fueron aprobados, para lo cual el propietario presentará:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o Alcalde, con la firma del o de los propietarios del proyecto;

2. Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la

Propiedad del Cantón San Fernando;

3. Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación; y,

4. Comprobante de pago por un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

Artículo 173. - Modificaciones de los Proyectos Aprobados. - Cuando se requiera modificaciones a los proyectos aprobados que alteren el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida y fachadas; en base a lo que permite la presente Ordenanza; será obligatorio la presentación de planos modificatorios, para sus análisis y aprobación de ser el caso, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o alcalde con la firma de todos los propietarios del proyecto o Poder Especial debidamente legalizado;

2. Cédula de ciudadanía y Papeleta de votación;

3. Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Fernando;

5. El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;

6. Memoria justificativa de los cambios y/o modificaciones;

7. Permiso de aprobación del proyecto original y una copia de los planos aprobados;

8. Cuatro juegos de los planos modificatorios, señalando los cambios propuestos con la firma de los profesionales responsables con sus respectivos estudios de cálculo estructural, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras; y,

9. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá igualmente la autorización legalizada de todos los propietarios, condóminos o copropietarios.

Artículo 174. - Ejecución por Etapas. - Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

4.5.7 SECCIÓN VII

DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 175. - Requisitos para la aprobación. -

a) Planos de diseño urbano arquitectónico aprobados por parte de la Municipalidad de San Fernando

b) Copia de la escritura debidamente inscrita en el registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando

b) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

c) Informes y planos aprobados de servicios: agua potable y alcantarillado emitidos por las empresas o dependencias municipales proveedoras de estos servicios;

d) Memoria técnica justificativa del proyecto;

e) Garantías que otorgará el o los propietarios para la ejecución del 100% de las obras contempladas en el Cronograma Valorado Total;

g) Cuadro de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el uso;

h) Reglamento de copropietarios elaborado y suscrito por un profesional Abogado.

En caso de incumplimiento de los requisitos formales se devolverá la documentación al o los peticionarios sin necesidad de la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo el derecho de ingresar una nueva petición con todos los requisitos establecidos.

Los proyectos declarados en propiedad horizontal no podrán ser susceptibles de una nueva subdivisión.

En cualquier instancia se adoptará las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas de los propietarios, profesionales, mandatarios y mandantes del trámite requerido.

Artículo 176. - Trámite Para la Aprobación de la Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal. - La Alcaldesa o alcalde enviará la solicitud con toda la documentación establecida en la presente ordenanza, a la Dirección de Planificación, quien emitirá el informe de aprobación al Concejo Municipal para su análisis, discusión y aprobación.

De ser aceptada la propuesta el Concejo Municipal resolverá la aprobación y emitirá la resolución respectiva.

Artículo 177. - El Traspaso de Dominio en propiedad horizontal. - El traspaso de dominio de bienes inmuebles se podrá realizar:

1. Con la ejecución total (75%) de las obras ejecutadas.

2. Se podrá enajenar dichos bienes inmuebles por etapas, siempre y cuando las edificaciones se encuentren en condiciones de habitabilidad de acuerdo a la propuesta planteada inicialmente. Previo a la enajenación por etapas se debe suscribir el acta de entrega-recepción parcial entre el propietario y el GAD Municipal del cantón San Fernando.

4.5.8 SECCIÓN VIII

DE LA APROBACIÓN DE OBRAS MENORES Y DEMOLICIONES

Artículo 178. - Requisitos. - La Dirección de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para realizar demoliciones y/o obras menores establecidas en la presente Ordenanza: cerramientos, modificación, ampliación hasta **35** m2 de construcción en la zona urbana y rural.

Permisos de construcción menor: Por cuestiones de optimización y eficiencia administrativa los permisos de construcción menor serán emitidos en conjunto con el IPRUS en el cual se detallará la autorización de las obras solicitadas y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Se adjuntarán todos los requisitos indicados para la emisión del IPRUS.

b) Detalle de las obras a realizarse.

c) Diseño de la propuesta (Si es necesario).

d) En caso de construcciones sobre losa final, se autorizará la ejecución hasta un 30% del área total de la losa, sin tomar en cuenta el área destinada a la caja de gradas, siendo parte integral del proyecto total. Se implantará en la parte posterior de la edificación con cubierta desmontable;

e) En caso de construcción en planta baja se autorizará la implantación de la edificación en la parte posterior de la propiedad; y,

f) En caso de ser aprobado la propuesta, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa por servicios técnicos administrativos correspondientes a la emisión de IPRUS.

g) El peticionario también cancelará el valor correspondiente a la emisión del permiso de construcción menor.

La revisión de las propuestas se realizará en mínimo 15 días hábiles, pudiendo esta incrementarse de acuerdo a la complejidad del proyecto.

La vigencia del permiso de construcción menor será de 12 meses a partir de su emisión.

Permisos de demoliciones:

La demolición de estructuras es el proceso controlado mediante el cual se desmantela total o parcialmente una construcción. Este procedimiento debe realizarse cumpliendo normativas técnicas y legales para garantizar la seguridad de las personas, proteger el entorno y gestionar adecuadamente los residuos.

A continuación, se detallan los aspectos clave para llevar a cabo una demolición en el cantón San Fernando:

Tipos de Demolición
Manual:

Usada para estructuras pequeñas o en áreas con acceso restringido.

Se realiza con herramientas como mazos, martillos, cinceles, entre otros.

Mecánica:

Utiliza maquinaria especializada como excavadora, grúas con bolas de demolición entre otras.

Explosiva:

Usa cargas explosivas para derribar estructuras de manera controlada.

Se emplea en casos específicos, como edificios altos o puentes, y requiere planificación exhaustiva.

Requisitos Generales
Permiso Municipal:

Será obligatorio en el cual se incluirá los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la Alcaldesa o alcalde con la firma de todos los propietarios del proyecto o Poder Especial debidamente legalizado;

2. Cédula de ciudadanía y Papeleta de votación;

3. Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

4. Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando;

5. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón San Fernando;

6. Informe Técnico**:** Evaluación del estado estructural y plan de demolición elaborado por un profesional registrado.

7. Plan de Seguridad: Protocolo para mitigar riesgos asociados a la demolición, garantizando la seguridad de trabajadores, vecinos y bienes cercanos.

8. Gestión de Residuos: Plan para el manejo de escombros y materiales, priorizando reciclaje o disposición adecuada según normativas ambientales y disposición de autorización para depósito de escombros establecidos en los lugares indicados por el GADM de San Fernando.

9. Seguro de Responsabilidad Civil (si aplica): Cobertura ante posibles daños a terceros o propiedades vecinas.

10. Consideraciones de Seguridad

- Uso de equipo de protección personal (EPP) por parte de los trabajadores.
- Supervisión constante durante el proceso.
- Evitar trabajos en condiciones climáticas adversas.

La demolición de estructuras debe ser ejecutada por profesionales capacitados y/o empresas autorizadas, cumpliendo con los estándares de seguridad y las normativas legales correspondientes.

4.5.9 SECCIÓN IX

DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE URBANIZACIONES

Artículo 179. - De las inspecciones. - Para el inicio de obra, el peticionario presentará la solicitud a la Alcaldesa o alcalde, quien dispondrá al responsable de la fiscalización para que realice y presente los informes correspondientes en coordinación con las direcciones de: Obras Públicas, Planificación e instituciones prestadoras de servicios públicos.

El departamento de Obras Públicas realizará las inspecciones periódicas con el seguimiento correspondiente de acuerdo al Cronograma Valorado Total Aprobado, considerando lo siguiente:

a) Replanteo de lotes y amojonamiento;

b) Replanteo y funcionabilidad de vías, áreas verdes y áreas comunales;

c) Aplicación de las normas técnicas y regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas;

d) Pruebas técnicas de las redes y control de calidad de los materiales empleados bajo norma INEN;

e) Construcción de bordillos, aceras y tendido de redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y de ser el caso las respectivas plantas de tratamiento y otras;

f) Recubrimiento de las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;

g) Colocación de la capa de rodadura de las vías; y, h) Ejecución de las obras de equipamiento comunal.

Los informes emitidos por el departamento de Obras Públicas serán documentos habilitantes para la aprobación o negación.

Artículo 180. - Recepción Provisional. - El urbanizador presentará la solicitud de la recepción provisional a la Alcaldesa o alcalde, quién remitirá al encargado de la fiscalización para que realice la verificación de la obra de acuerdo al Cronograma Valorado Total y presente el informe consolidado correspondiente.

De ser favorable recomendará la recepción provisional, caso contrario se notificará al solicitante el cumplimiento de las observaciones realizadas.

Artículo 181. - Recepción Definitiva.- Una vez aprobada la Recepción Provisional, el ejecutivo conformará una comisión integrada por: el Director de Obras Públicas, Director de Planificación, dependencia municipal que suministra servicios de agua potable y alcantarillado, y los miembros de la Comisión de Planificación, y otras que se consideren necesarias, quienes procederán a la recepción de la urbanización una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establece la presente ordenanza, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado Total.

Artículo 182. - La Comisión Designada. - Remitirá informe a la Alcaldesa o alcalde, quien a su vez pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su análisis y resolución. De ser favorable, Procuraduría Síndica realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por la Alcaldesa o alcalde y el Procurador Síndico, en representación del GAD Municipal del cantón San Fernando y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Artículo 183. - El Permiso de Construcción. - Para las edificaciones a realizarse en las urbanizaciones solo se emitirá una vez que se haya procedido con lo tipificado en la presente ordenanza.

4.5.10 SECCIÓN X

DE LAS GARANTÍAS

Artículo 184. - Garantías. - El GAD Municipal del cantón San Fernando exigirá al solicitante el cumplimiento de una o varias de las siguientes garantías para asegurar sus intereses en los casos de Urbanizaciones,

Declaratoria de Propiedad Horizontal, Fraccionamientos Territoriales y todo trámite en el cual se requiera rendir cauciones:

a) Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;

b) Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GAD Municipal del cantón San Fernando;

c) Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,

d) Mediante Póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

Artículo 185. - Garantías para Lotizaciones. - El urbanizador deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón San Fernando, por un valor no menor al cien por ciento del costo total de las obras de urbanización, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación de la municipalidad para: equipamiento comunal, áreas verdes, redes de infraestructura, vías y otras según el Cronograma Valorado Total de obras presentado.

En caso de hipoteca, la garantía no será menor al 40% del área total de los lotes, que deberá contemplar el 100 % de las obras de infraestructura y equipamiento contempladas.

Artículo 186. - Garantías para Declaratorias de Propiedad Horizontal.- Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios comunales en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, el propietario y/o constructor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón San Fernando, por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructuras y equipamiento, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos contemplados en los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón San Fernando.

Artículo 187. - Garantías para los Fraccionamientos Territoriales. - Para garantizar las obras de equipamiento comunal, áreas verdes, vías internas y demás servicios en Fraccionamientos Territoriales, se establece la garantía por un valor no menor al equivalente al cien por ciento del costo de las obras de infraestructura y equipamiento comunal contempladas, más el índice de inflación anual y el porcentaje de costos indirectos de los procedimientos de contratación del GAD Municipal del cantón San Fernando.

Artículo 188. - Valoración de Garantías y Costos. - A efectos de constituir estas garantías por las obras del Cronograma Valorado Total presentado, se contará con el Informe de Valoración emitido por la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del cantón San Fernando.

Las costas procesales, gastos administrativos, tasas, impuestos y demás rubros que generen el otorgamiento de estas garantías y su cancelación, serán pagadas por el solicitante.

Las garantías se levantarán, cancelaran y/o devolverán, cuando se haya concluido con la ejecución del Cronograma Valorado Total de obras y sean recibidas definitivamente conforme lo dispuesto por la presente ordenanza.

En caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado y justificado, el GAD Municipal de San Fernando se podrá renovar las garantías una vez superada la situación de fuerza mayor o caso fortuito.

4.5.11 SECCIÓN XI

DE LAS INSPECCIONES DE USO DE SUELO Y EDIFICACIONES

Artículo 189. - Inspecciones. - La Comisaría Municipal en coordinación y apoyo de las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Procuraduría Síndica y de otras instituciones, realizarán la inspección del permiso de uso del suelo y construcción de las edificaciones públicas y privadas que se realicen en el

cantón San Fernando, la cual tendrá como finalidad, verificar el cumplimiento de la presente ordenanza y otras relacionadas.

Artículo 190. - Obligaciones. - Es obligación del propietario y/o constructor antes de iniciar la construcción cumplir las siguientes disposiciones:

a) Obtener el permiso de construcción y presentar a la Comisaría Municipal cuando lo requiera;

b) Colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación un letrero en el que conste el número y fecha de permiso de construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00 x 0.60 m.;

c) Exigir a los constructores o propietarios de las edificaciones, adopten las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros;

d) Cumplir con las normas de seguridad vigentes en toda obra en proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas con buena estética.

Artículo 191. - Medidas Cautelares Previas. - Una vez que la Comisaría Municipal reciba el informe técnico de inspección, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción.

Artículo 192. - Tipos de Medidas Cautelares. - Son las siguientes:

1. Para Construcciones

• Entrega del Requerimiento Único (Notificación).

• Suspensión de la obra y colocación de los respectivos sellos de clausura.

2. Del Uso del Suelo

• Entrega del Requerimiento Único (Notificación).

• Suspensión de la actividad implementada y colocación de los respectivos sellos de clausura.

Artículo 193. - Revocatoria de las Medidas Cautelares. - Las medidas cautelares impuestas por la Comisaría Municipal se revocarán en los siguientes casos:

a) Por resolución motivada del superior jerárquico;

b) Por resolución de la Comisaría Municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior;

c) Por resolución de la Comisaría Municipal, motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos establecidos; y,

d) Por resolución de la Comisaría Municipal, en caso de presentación de acuerdo notariado.

5 TITULO V

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA

5.1 CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 194. - Objeto y aplicación. - Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos,

cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 195. - Ámbito. - El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón San Fernando.

Artículo 196. - Sujeción. - Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad del Cantón San Fernando, sus Direcciones, Departamentos y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta ordenanza. La Dirección de Planificación se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobres las normas constantes en este documento.

Artículo 197. - Vigencia. - Todas las disposiciones de la ordenanza referida a Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 198. - Modificaciones. - Corresponde a la Dirección de Planificación evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal de San Fernando, por medio de la Comisión respectiva para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

5.2 CAPÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

5.2.1 SECCIÓN I

DE LA MOVILIDAD

Artículo 199. - Jerarquización del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

Artículo 200. - Sistema Vial Urbano. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Artículo 201. - Vías Expresas (Autopistas). - Conforma la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

Artículo 202. - Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Artículo 203. - Vías Colectoras. - Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Artículo 204. - Vías Locales. - Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso

a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

Artículo 205. - Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243). - Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

Artículo 206. - Ciclo vías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y de doble sentido 2.40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Artículo 207. - Escalinatas. - Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m. La contrahuella máxima será de 0.15 m.

Artículo 208. - Integración al sistema vial rural. - Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al GAD Provincial del Azuay.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una velocidad de operación de 50km/m y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10,00 m con dos carriles de circulación de 3.00 m cada uno, un espaldón externo de 1,00 m y cuneta de 1,00 m a cada lado.

Artículo 209. - Especificaciones mínimas para el diseño de las vías. - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones:

a) ACERA: Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal mínimo de 1.5 m; en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares. Se deben considerar todas las normas INEN pertinentes, especialmente aquellas referidas a accesibilidad universal.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0,45 m junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida. El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial.

b) ANCHO DEL CARRIL: El ancho del carril de circulación será de 3,65 m, su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

c) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

d) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de opresión es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

e) ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m y para dos sentidos de circulación, mínimo 6m. Sin considerar carril de estacionamiento.

f) PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 3,00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

g) RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES: Se consideran los siguientes radios mínimos:

1) En vías arteriales colectoras: 10,00 m.

2) Entre vías colectoras y vías locales: 7,00 m.

3) Entre vías locales: 5,00 m.

4) Entre pasaje y pasaje: 3,00 m.

h) RADIOS DE GIRO: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para girar. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

i) VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

1) El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el GAD Municipal del cantón San Fernando considere técnicamente factible.

2) El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones. La vegetación que rebase la altura de 1,50 m deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1,80 m en el caso contrario. Los árboles que rebasen los 1,50 m de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas. Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberá estar a una distancia menor de 0,45 m al interior del bordillo.

Artículo 210. - Del diseño y la construcción vial. - El GAD Municipal del cantón San Fernando diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT, PUGS y otros instrumentos de planificación aplicables.

Artículo 211. - Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo 212. - Curvas de retorno. - Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula: r = c+a

Donde:

c = Ancho de la calzada vehicular. a = Ancho de una acera. r = Radio de curva del bordillo.

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente.

Artículo 213. -Áreas de protección especial. - Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: Poliductos, colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial de acuerdo a las especificaciones señaladas en este documento.

Se debe observar un retiro de construcción de 100 metros desde el eje o del límite, en instalaciones, de almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

Artículo 214. - Instalaciones en las Vías. - Las instalaciones de: agua potable, agua de riego, alcantarillado, sanitario, redes de energía eléctrica, telefónica y otras, se sujetarán a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza en coordinación con las instituciones que regulan estos servicios con sus respectivas Normas Técnicas. Además, las que consten en las normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón San Fernando.

5.2.2 SECCIÓN II

DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 215. - Clasificación del mobiliario. - Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

a) Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.

b) Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.

c) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales,

d) Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.

e) Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo. f) Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.

g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

5.2.3 SECCIÓN III

DE LOS FRACCIONAMIETOS DEL SUELO Y REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo 216. - De los Fraccionamientos del Suelo Urbano y Rural. - Son las divisiones, lotizaciones y urbanizaciones que están sujetas a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de suelo (LOOTUGS); estableciéndose los siguientes:

El GAD Municipal del cantón San Fernando en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural, exigirá que el propietario dote a los predios de infraestructura básica y vías de acceso.

El GAD Municipal del cantón San Fernando en cualquier división o fraccionamiento de suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios de las obras de urbanización.

Artículo 217. - Obras de urbanización. - En los proyectos de fraccionamiento, subdivisión y partición urbanos que incluyan la propuesta de nuevas vías que no hayan sido planteadas por la Municipalidad, los promotores asumen la obligación de ejecutar todas las obras de urbanización requeridas para garantizar adecuadas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad del nuevo asentamiento que incluye:

a) Vías (apertura, mejoramiento y capa de rodadura definitiva)

b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable,

d) Instalaciones domiciliarias,

e) Construcción de aceras y bordillos,

f) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales,

g) Instalación del servicio eléctrico, tanto domiciliario como alumbrado público, h) Instalación Telefónica y/o sistemas de comunicación alternativos.

i) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificadas y equipadas de acuerdo a los planos aprobados.

j) Señalización vehicular, así como de ser el caso, el diseño de obras especiales como: Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones, obras de arte, puentes vehiculares y peatonales, alcantarillas, muros de contención de vías, taludes y todas aquellas obras requeridas para garantizar la seguridad del asentamiento en su conjunto.

Infraestructura que será entregada al GAD Municipal del cantón San Fernando, según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas existentes para el efecto, que se regulará mediante la presente ordenanza.

Artículo 218. – Lotización menor. - División de un terreno de 2 a 10 lotes en la zona urbana y rural, que cumpla con la normativa existente.

Artículo 219. – Lotización mayor. - División de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, según el caso se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas existentes; deberá ser dotada de Las obras de urbanización.

Artículo 220. - Fraccionamiento Agrícola. - Es el fraccionamiento de un terreno a partir de dos lotes hasta un máximo de diez, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; ubicado en zonas rurales destinadas a cultivos o actividades agropecuarias. Para este tipo de parcelación la propuesta deberá ser Categorizado como eminentemente agrícola por la entidad rectora de la Agricultura en el país.

Quedan prohibidos en suelos catalogados como rurales los fraccionamientos, particiones o subdivisiones que tengan fines de urbanización.

Artículo 221. - Lotización. - Es el fraccionamiento de un lote de terreno rural con vocación agrícola con frente o acceso a alguna vía pública en el que se proponga más de un lote con un área menor a 2000 m2 y mayor a 400m2, cancelará el 15% de porcentaje de cesión, por cuanto ha perdido su vocación agrícola.

Cuando la propuesta de división solo presente un lote menor a los 1000 m2, el peticionario deberá entregar un certificado emitido por el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando, en el cual se indique que ese terreno no fue subdividido anteriormente.

Artículo 222. - Reajuste de terrenos. - La aplicación del instrumento se sujetará a las determinaciones del Artículo 128, podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes;

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios, las cargas y beneficios

c) Cuando por errores de medición, superficie o linderación, se requiera de este instrumento legal.

Artículo 223. - Partición Judicial y Extrajudicial de Inmuebles. - Los jueces ordenarán que se cite con la demanda al GAD Municipal del cantón San Fernando y no se podrá realizar la partición sino con la resolución favorable del Concejo Municipal para el fraccionamiento. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

En caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán al GAD Municipal del cantón San Fernando la autorización de fraccionamiento respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición en concordancia con la presente ordenanza.

Artículo 224. - Reestructuración de Lotes. - Aprobado un proyecto de urbanización o de fraccionamiento conforme a esta Ordenanza, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán solicitar a la Alcaldesa o alcalde la reestructuración de los lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración dada por el Concejo Municipal producirá automáticamente la sustitución de los lotes antiguos por los nuevos.

Artículo 225. - Proyectos de Unificación. - Se refiere a la unificación de lotes a través de resoluciones expedidas por el Concejo Municipal, que cumplan con las normas establecidas en la presente ordenanza con el fin de consolidar dos o más lotes de terreno en uno mayor.

En caso de integración voluntaria de lotes el o los propietarios colindantes, podrán solicitar al GAD Municipal del cantón San Fernando, la inscripción en el catastro municipal de la unificación voluntaria de los lotes adyacentes, previa elaboración de escritura pública y su correspondiente marginación en el Registro de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando.

Artículo 226. - Proyectos de División forzosa. - Se establecerá como división de lotes de terreno de forma forzosa, los que, por efecto del trazado de los canales principales de riego, proyecciones de vías y otros se fraccionaron. De esta división forzosa, el GAD Municipal del cantón San Fernando, no solicitará el porcentaje de áreas verdes y comunales.

Artículo 227. - Fraccionamientos no Autorizados sin Fines Comerciales. - Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la Municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la Municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables, e inmediatamente deberá empezar la legalización del fraccionamiento; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Artículo 228. - Fraccionamiento de Inmuebles sin Autorización con Fines Comerciales. - Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un predio situado en el área urbana o rural con fines comerciales sin

contar con la autorización del GAD Municipal del cantón San Fernando y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero por concepto de comercialización del mismo, estará sujeta a las sanciones determinadas en la presente ordenanza.

Artículo 229. - Servidumbres. - El GAD Municipal del cantón San Fernando en coordinación con los respectivos organismos competentes, podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado.

En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore, visiblemente construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado conforme el avalúo catastral vigente.

Artículo 230. - Porcentaje del Área Verde Fraccionada. - Para el porcentaje de área verde se debe considerar:

a) En toda urbanización o fraccionamiento urbano de suelo del cantón, se entregará al GAD Municipal del cantón San Fernando, el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario;

b) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen estos últimos para urbanización y lotización;

c) Se exceptúa de la entrega de áreas verdes sí el terreno a dividirse no supera los TRES MIL METROS CUADRADOS (3.000,00 m2), en cuyo caso se compensará el pago en dinero conforme el avalúo catastral vigente. Con estos recursos se crearán un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento;

d) La sumatoria de las áreas verdes, comunales y vías entregadas, no podrá exceder el treinta y cinco (35%) por ciento del área del predio. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinadas a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad, máximo en un cincuenta por ciento (50%) de la superficie del área. La entidad pública beneficiaria deberá cancelar en favor del GAD Municipal del cantón San Fernando, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente;

e) En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público, destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa. La institución pública beneficiaría tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo catastral; y,

f) Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán cumplir con los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en la presente ordenanza.

Artículo 231. - En Proyectos de Nuevos Fraccionamientos en la Zona Urbana. - Los Proyectos de Nuevos Fraccionamientos deberán cumplir con las condicionantes de fraccionamiento establecidas para cada PIT, en los casos que la propuesta lo exija, el propietario deberá planificar la (s) vía (s) internas, obras de infraestructura básica y presentar como parte de la propuesta, un Cronograma Valorado Total para la ejecución de estas obras; y, su respectiva garantía acorde a lo que determina esta Ordenanza. El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura será de TRES AÑOS. En el caso que el fraccionamiento aprobado, posteriormente se pretenda subdividir incrementándose a más de diez lotes, quien solicite deberá cumplir lo estipulado en las disposiciones para el diseño vial de la presente ordenanza.

Artículo 232. - En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural. - Si la propuesta, plantea lotes menores de 2000 m2 y mayor a 400 m2, el propietario deberá entregar área verde por concepto de lotización, por no cumplir un fin agrícola, y además planificar las vías internas de acuerdo a lo contemplado en esta Ordenanza, las mismas que deberán ser adecentadas, y será opcional por parte del peticionario la ejecución de las aceras y el tratamiento de la vía.

Artículo 233. - Para la ejecución de las obras de servicios básicos. - alcantarillado, agua potable y energía eléctrica; el propietario presentará un Cronograma Valorado Total, conjuntamente con el informe favorable de la autoridad agraria y su respectiva garantía, siendo el plazo de ejecución de esta infraestructura no mayor a un año, de no ejecutarlo estas obras lo realizará el GAD Municipal del cantón San Fernando con un costo adicional del 20% además se efectivizará la garantía presentada por el propietario.

Artículo 234. - En Proyectos de Fraccionamientos en la Zona Rural de lotes superiores a 2000 m2. - Si la propuesta, plantea lotes a partir de 2000,00 m2 en adelante, presentará el diseño de las vías de acceso; así como la ejecución de las obras de servicios básicos: alcantarillado y agua potable; e informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica emitido por la autoridad competente; el propietario presentará un Cronograma Valorado Total, conjuntamente con el informe favorable de la autoridad agraria y su respectiva garantía, siendo el plazo de ejecución de esta infraestructura no mayor a un año, de no ejecutarlo estas obras lo realizará el GAD Municipal del cantón San Fernando con un costo adicional del 20% además se efectivizará la garantía presentada por el propietario.

Artículo 235. - Excepción a la Superficie Mínima de Predios. - El Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación analizará y resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en las condiciones de fraccionamiento de cada PIT, determinado en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando en los siguientes casos y condiciones:

a) Transferencia de dominio hacia descendientes hasta segundo grado de consanguinidad siendo lote único susceptible de división;

b) Transferencia de dominio hacia descendientes para programas de vivienda del Gobierno Central; el peticionario deberá obligatoriamente presentar, la Certificación Legal de estar calificado dentro de un Programa de Vivienda de Interés Social a ejecutarse y amparado en el artículo 21 de la presente ordenanza;

c) Transferencia de dominio hacia terceros y por una sola ocasión; debido al fallecimiento, enfermedad grave o catastrófica y lesión grave de su cónyuge o pareja en unión de hecho y parientes hasta segundo grado de consanguinidad, debidamente comprobada y certificada por entidades públicas.

d) Transferencia de dominio hacia terceros y por una sola ocasión; para la construcción de equipamientos comunitarios

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión Suelo, y que tengan un tamaño mínimo definido en el polígono de intervención territorial y/o frentes menores a los mínimos, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El frente del lote, no podrá ser menor al 50% de la dimensión prevista para el frente mínimo.

b) La altura máxima de la edificación será de dos pisos.

c) Se podrán realizar buhardillas.

d) Las culatas deberán ser tratadas.

e) Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

f) El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m., con un coeficiente de ocupación del suelo máximo de 70%.

g) Se permite hacer un voladizo, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50 m., sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.

h) Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.

i) Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

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

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

De no cumplir estas condiciones, se considerarán a estos lotes de manera general, remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

Artículo 236. - Predios con forma irregular que no cumpla con el frente mínimo definido en el polígono de intervención territorial. - Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

En casos de excepción aplican únicamente en la zona rural con una superficie mínima no menor a 1000 m2.

Artículo 237. - Obligaciones de los Propietarios.- Para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, el GAD Municipal del cantón San Fernando, coordinará la participación de los propietarios de inmuebles, sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas nuevas vías, ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados, construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras para las zonas urbanas.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en el avalúo catastral vigente.

5.2.4 SECCIÓN IV

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 238. - Requisitos. - Toda urbanización debe ser planificada y ejecutada, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Presentar un sistema vial de uso público sujeto a las especificaciones técnicas establecidas en la presente Ordenanza;

b) Cumplir las disposiciones técnicas de la Dirección de Planificación. Del cantón San Fernando y/o las juntas administradoras de agua potable, así como también de los organismos competentes en: Ambiente, Electrificación y Telefonía debidamente soterrados;

c) Implantar obligatoriamente: áreas verdes, recreacionales y de equipamiento comunal de la urbanización; cuya superficie será determinada en función del número de lotes proyectados y de acuerdo a la normativa de la presente ordenanza. El área no será menor al 10% del área útil del terreno de la urbanización y se ubicará con frente a una vía pública o proyección. No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamientos comunales las áreas afectadas por: líneas de alta tensión, canales de riego y sus servidumbres de paso, oleoductos, poliductos, riberas de ríos, terrenos vecinales inestables y las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%;

d) Ubicar el área verde fraccionada establecido en el artículo 228 de esta ordenanza, frente a una vía o su proyección;

e) Ejecutar el tratamiento técnico-recreacional de áreas verdes y comunales contempladas en el proyecto; y,

f) Trazar perpendicularmente los lotes de la urbanización, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

5.2.5 SECCIÓN V

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 239. - De Las Edificaciones. - Se sujetarán a las normas de régimen de propiedad horizontal las que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente; respetando el reglamento que para el efecto se elaboren en dichas edificaciones.

Artículo 240. - Normas Aplicables. - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las especificaciones de las edificaciones, regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados por el PUGS en la codificación establecida en la presente Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón San Fernando. Deberán sujetarse además a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, contemplados por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

a) Aplicar en los conjuntos habitacionales, comerciales y de otros usos que estén bajo este régimen, el Plan Vial existente;

b) De presentarse cambios en el diseño original, adjuntará a los planos aprobados el nuevo levantamiento con las observaciones correspondientes para su estudio y aprobación;

c) Centralizar la ubicación de los equipos de medición de aprovisionamiento de agua potable, con instalación de medidores independientes; tanto para las edificaciones privadas y comunales;

d) Diseñar las instalaciones de evacuación de aguas servidas de tal manera que cada unidad tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio;

e) Centralizar la ubicación del tablero para los equipos de medición de aprovisionamiento de energía eléctrica, con instalaciones de medidores independientes; tanto para las edificaciones privadas y comunales.

f) La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica;

g) Las instalaciones telefónicas se ajustarán a la normativa establecida por el ente regulador; y,

h) Para otro tipo de requerimientos especiales, se ajustarán a las especificaciones y normativas por los entes reguladores.

Artículo 241. - Espacios Comunales. - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetarán a la siguiente clasificación por grupos de edificación:

GRUPO A.- Edificios de 1 a 5 apartamentos.

GRUPO B.- Edificios de 6 a 10 apartamentos.

GRUPO C.- Edificios más de 10 apartamentos.

GRUPO D.- Conjunto habitacional horizontal de 1 a 10 viviendas.

GRUPO E.- Conjunto habitacional horizontal de 11 a 30 viviendas.

GRUPO F.- Conjunto habitacional horizontal de 30 viviendas en adelante.

En los casos de conjuntos habitacionales, en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los departamentos del conjunto, para los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales, áreas de circulación vehicular, peatonal y parqueaderos, las que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios construidos: Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área mínima de 5,00 m2 para seguridad, o en su defecto, facilidades para servicios de seguridad interna.

La sala comunal de copropietarios será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón San Fernando. Para los grupos A, B y C no podrá ser menor a 50,00 m2. Para los grupos D, E y F, calculada en 6,00 m2 por cada unidad de vivienda;

b) Áreas recreativas: En nuevas edificaciones, las unidades de los grupos B, C, D, y E, tendrán un área recreativa mínima de 15,00 m2 por unidad de vivienda no menor a 90,00 m2. Estas áreas deberán ser concentradas en un solo cuerpo y de uso general.

Para la propuesta de áreas recreativas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal, fajas de protección de quebradas y taludes, áreas de afectación por trazados viales;

c) Los retiros frontales: En zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunales sin divisiones interiores;

d) Las lavanderías: Cuando estén incluidas en cada unidad de vivienda, tendrán un espacio para secado de ropa en la terraza cuya dimensión mínima será de 6,00 m2, siendo el lado mínimo 2,00 m.

Cuando las lavanderías se ubiquen en otros sitios que presten las facilidades técnicas, tendrá una superficie mínima de 8,00 m2 incluida el área de secado, con acceso exclusivo de cada unidad;

e) Áreas de circulación: vehicular y peatonal: su diseño y ejecución se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón San Fernando, así como la Ley Orgánica de Discapacidades; y,

f) Parqueaderos: En edificaciones mixtas de departamentos, oficinas y comercios se aplicará 15,00 m2 mínimo para unidades de vivienda; y 15,00 m2 mínimo para locales comerciales u oficinas

5.2.6 SECCIÓN VI

DE LOS PARQUEADEROS

Artículo 242. - Los Parqueaderos de Uso Público o Privado. - Estarán sujetos a las Normas de Arquitectura y Urbanismo del GAD Municipal del cantón San Fernando y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Presentar obligatoriamente en el proyecto arquitectónico un parqueadero por cada unidad de vivienda, comercio y/u oficina;

b) Ubicar el acceso al parqueadero del predio frente a una vía pública, conservando el mismo nivel de la acera y con un ancho mínimo de 3.00 m, a partir de la línea fábrica y al interior del predio podrá producirse el cambio de nivel;

c) Aplicar lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades; y,

d) Motivar la implementación de parqueaderos privados, cumpliendo los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

5.2.7 SECCIÓN VII

PROTECCIONES DE BIENES, INFRAESTRUCTURA Y NATURALEZA

Artículo 243. - Normas de Protección. - Estas consideraciones de protección deberán dar cumplimiento al margen de otras disposiciones que afectaren al territorio cantonal y se clasifican de la siguiente manera:

a) Vías e Infraestructura Nacional, Provincial y Local. - Zonas de aplicación: Comprenden estas zonas las fajas de terrenos situados con sus retiros frontales a ambos lados de las vías públicas en concordancia con las determinantes de ocupación de la presente Ordenanza y el Plan Vial Cantonal.

Se prohíbe especialmente en los cruces de vías: la construcción de cerramientos, colocación de rótulos y vegetación que impida la visibilidad de los peatones y vehículos.

Se prohíbe junto a las vías principales y locales, todo tipo de canteras o industria extractiva, que pueda ocasionar peligro o molestias a la circulación de la misma.

Los taludes y terraplenes deberán ser tratados de forma que no se alteren las características del paisaje y la seguridad.

Considerar en la apertura de caminos requeridos por la comunidad, el cuidando de las áreas naturales, evitando grandes terraplenes, desmontes y otros; debiendo en lo posible adaptarse a los elementos propios y característicos del paisaje.

Se prohíbe arrojar a la vía pública vertidos incontrolados como productos de cualquier actividad artesanal o múltiple, sean o no peligrosas; se incluye además los excedentes de agua de riego que de manera irresponsable son desfogadas a la vía pública, los cuales se sujetarán a lo establecido en la sección SANCIONES de la presente ordenanza y la Ley Orgánica de Recurso Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua.

Se prohíbe la utilización de la vía pública para actividades económicas en todo el cantón, que pongan en riesgo la seguridad y movilidad.

b) Especies arbóreas nativas. - Se refieren a la protección de las masas forestales que posean valor natural o de interés en cuanto a su localización, función o composición de las especies vegetales y se respetaran las siguientes condiciones:

Prohibir la tala de árboles para explotación comercial; se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales o antrópicas que amenacen la seguridad pública, en este último caso podrá intervenir directamente el GAD Municipal del cantón San Fernando en coordinación con las autoridades competentes.

De ocurrir deforestación por cualquier motivo, los causantes realizarán inmediatamente actividades de reforestación con el mismo tipo de especies destruidas.

Prohibir la modificación de las áreas de matorrales, excepto para la apertura de senderos peatonales o de zonas de estancia dentro de un programa de utilización recreativa. En cualquier caso, el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios; se exceptúa el caso en que dichas especies arbóreas constituyen un peligro a la seguridad de los ciudadanos o dificulten la visibilidad en la vía pública.

La destrucción de la población arbustiva y vegetal por fuego, de manera fortuita o provocada; o bien por otras razones, no será justificativo en ningún caso de cambio de uso o explotación del suelo, ni el incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

c) Áreas de Producción Agropecuaria. - Se refiere a la protección de terrenos destinados a la explotación de cultivos agrícolas, huertos y en general potenciales suelos agrícolas, que, por su rentabilidad adecuada y homogénea, para mantener la seguridad y soberanía alimentaria, para lo cual se considerará lo siguiente:

1) Prohibir en general cualquier acción encaminada al cambio de usos por otros de distinta índole a lo establecido;

2) Prohibir los desmontes, excavaciones o rellenos que afecten o disminución la superficie cultivable; así como cualquier otra que altere a la red de irrigación, para la óptima producción agrícola;

3) Admitir el uso residencial unifamiliar siempre que no se altere el destino agropecuario del resto del suelo; y,

4) Permitir conjuntos habitacionales (propiedad horizontal) el cual se podría establecer como un nuevo núcleo de planificación rural previo su respectivo estudio y aprobación.

d) Zonas Paisajísticas. - Se refiere a la protección del medio físico desde la perspectiva global del mismo, como poseedor y emisor de valores estéticos de carácter natural, para su conservación y permanencia como patrimonio, para lo cual se considerará lo siguiente:

1) Prohibir la modificación o destrucción de todo elemento natural que alteren la estructura orgánica y natural del medio físico o que conlleven a la modificación del equilibrio ambiental.

2) Prohibir la obstrucción de vistas escénicas y panorámicas con construcciones o cierres compactos, siempre que éstas pudieran ser visibles desde caminos de carácter público o sitios comunales en el campo visual abarcado desde dichos puntos.

3) Se prohíbe arrojar en estas zonas de protección paisajista, vertidos incontrolados, productos de cualquier actividad, así como basuras, escombros, materiales y objetos de deshecho sean o no peligrosos;

4) Prohibir la colocación de publicidad comercial o construcción alguna, que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística, conforme lo establecido en la presente ordenanza.

e) Bosques y Áreas Verdes. - Para la protección del medio físico, se establece lo siguiente:

1) Prohibir las actividades que produzcan: vertidos gaseosos con contenido de productos químicos perjudiciales, polvo de materiales en suspensión, o que produzcan malos olores, molestias y otros.

2) Prohibir las actividades que produzcan: vertidos líquidos o sólidos hacia los ríos canales de riego, quebradas o lechos lacustres que resulten peligrosos para las zonas protegidas.

3) Prohibir toda clase de vertidos incontrolados, de productos residuales, desechos y otros que pudiesen afectar a la salubridad del medio atmosférico, así como a la del subsuelo y las capas freáticas del mismo.

f) Edificios y Bienes Culturales. - Serán de aplicación las normas generales de protección de edificaciones y bienes culturales establecidas en la presente ordenanza y demás leyes vigentes.

g) Quebradas, Vertientes, Lechos Lacustres y Cursos de Agua. - Se refieren a la protección de los cursos permanentes y lechos de agua, cuya función está ligada con la morfología y estructuración del medio: vertientes y ojos de agua; además de canales de riego, acequias, quebradas y ríos; para lo cual se aplicará lo siguiente:

1) Prohibir la tala de árboles paralelo al curso fluvial, en un retiro no menor a 25,00 m. desde la orilla, sin perjuicio de las zonas de protección de especies arbóreas.

2) Prohibir la acumulación y contaminación de cualquier tipo de materiales u objetos, especialmente los constituyentes de vertedero de cualquier tipo, en todo el cauce y en un retiro no menor a 25,00 m. a partir de la orilla.

3) Aplicar para edificaciones lo establecido referente a retiros a partir de las áreas de protección definidas en la presente ordenanza.

4) Se prohíbe cualquier barrera, cerca o cerramiento del predio a menos de 25,00 m. de la orilla de los ríos y quebradas.

Las dimensiones establecidas en los numerales anteriores, podrán ser incrementadas en función del sector y su zona de riesgo establecida en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón.

Artículo 244. - Protección de la Vegetación. - La vegetación existente tanto en espacios públicos como privados, deberán protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total, debiendo planificarse acciones de forestación y reforestación.

Artículo 245. - Vegetación en los Taludes. - Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requiera muros de contención, deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Artículo 246. - Vegetación en áreas no Ocupadas por Edificios. - Las áreas no ocupadas con edificación en la zona urbana, con el fin de precautelar la seguridad, salud y el ornato de la urbe.

Artículo 247. - Obras de Conservación, Recuperación o Nueva Edificación. - Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye el patrimonio arbóreo y natural de las especies nativas, priorizando la seguridad humana.

Artículo 248. - Sanciones. - Las acciones de degradación del ambiente natural en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el marco jurídico vigente.

5.2.8 SECCIÓN VIII

DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

5.2.8.1 PÁRRAFO I

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Artículo 249. - Alcance. - Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Artículo 250. - Referencia a normas específicas. - Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG (Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de

2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015).

a) Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

b) Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.

c) Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.

d) Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014 y las demás normas indicadas en el mismo.

e) Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.

f) Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

Artículo 251. -Responsabilidad Técnica. - Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, el Departamento de Planificación exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos y de diseño estructural suscrito por un profesional de la rama.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

Los consultores responsables de todos los proyectos deberán estar presentes para la realización de todos los trámites descritos en la presente norma.

5.2.9 SECCIÓN IX

DE LAS EDFICIACIONES CON VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL

Artículo 252. - De las Intervenciones. - Las construcciones urbanas y rurales que estén catalogadas como parte del Valor Patrimonial y Cultural, en caso de que amerite su intervención, deberán conservarse manteniendo su estado original acogiéndose a las normas establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural, y en la Ordenanza para la Conservación y Gestión de las Áreas Patrimoniales Inmuebles del Cantón San Fernando.

5.2.10 SECCIÓN X

DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 253. - De los Programas de Vivienda de Interés Social. - Son los promovidos y desarrollados por el Ministerio correspondiente o apoyadas indirectamente por este organismo del Estado a otras instituciones públicas y privadas de iniciativa municipal y ONG´s; cumpliendo las normativas de la presente ordenanza. Para el efecto deben presentar los estudios técnicos, socioeconómicos que justifique dicho proyecto, considerando las regulaciones establecidas por el COOTAD y las normas de arquitectura y urbanismo.

Artículo 254. - De la Ubicación. - Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar en el cantón, siempre y cuando se integre al entorno urbano y ambiental, con disponibilidad de servicios básicos y acceso a transporte.

Artículo 255. - De la Construcción de las Obras de Áreas Verdes y de Equipamiento Comunal. - Se sujetarán a la normativa establecida en esta ordenanza; para lo concerniente a educación, recreación y deportes, bienestar social, salud y otros. De estos programas, la magnitud de los equipamientos se calculará en

función del número de habitantes proyectado y con el dimensionamiento determinado en el artículo 239 de la presente ordenanza.

5.2.11 SECCIÓN XI

PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 256. - Normas de Prevención Contra Incendios. - Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios y demás disposiciones emitidas por el Cuerpo de Bomberos. También se someterán a estas normas las edificaciones que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida. Esta normativa debe ser aplicada a todos los establecimientos que realicen actividades económicas, particulares y domiciliarias, de acuerdo a las normativas establecidas por el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 257. - Inspecciones. - Aprobado el proyecto y durante su ejecución, el GAD Municipal del cantón San Fernando por intermedio de la Dirección de Planificación, Comisaria Municipal, en coordinación con el Cuerpo de Bomberos, realizarán inspecciones periódicas para constatar el cumplimiento de las medidas preventivas de protección contra incendios.

5.2.12 SECCIÓN XII

DISPOSCIONES VARIAS

Artículo 258. – Anexos que forman parte de la presente Ordenanza en relación a normas urbanísticas. –

a) Anexo 1. Usos de Suelo.

b) Anexo 2. Polígonos de Intervención Territorial urbanos.

c) Anexo 3. Polígonos de Intervención Territorial Rurales.

d) Anexo 4. Determinaciones para el usos y ocupación del suelo del cantón San Fernando estándares arquitectónicos y urbanos, normas de arquitectura.

6 TÍTULO VI

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

6.1 CAPÍTULO I

6.1.1 SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo 261. - Procedimiento Sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Artículo 262. - Motivación. - Las resoluciones de los órganos competentes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Artículo 263. - Prueba pericial y testimonial. - Cuando en el procedimiento se aporten testimonios o informes periciales se garantizará el derecho a contra interrogarlos. Para el efecto, la administración pública convocará a una audiencia dentro del periodo de prueba. Los testimonios e informes periciales se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración juramentada agregada

a un protocolo público. El contra interrogatorio deberá registrarse mediante medios tecnológicos adecuados.

Artículo 264. - Medios de prueba. - En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba conforme se determine en el Código Orgánico Administrativo (COA), y demás normativa aplicable.

6.1.2 SECCIÓN II

PRINCIPIOS

Artículo 265. - Principios generales. - En el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza, se garantizará la aplicación de los principios establecidos en la Constitución y la ley.

Artículo 266. - Principios procesales. - Se garantizará el derecho a la tutela efectiva y expedita, seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, de acuerdo al sistema procesal establecido en la Constitución y la ley.

Artículo 267. - Principio de inocencia. - La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutoríe el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador en el que se determine su responsabilidad.

Artículo 268. - Principios de imparcialidad e independencia. - El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozarán de independencia interna y externa. Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el órgano instructor y sancionador.

Artículo 269. - Principio de proporcionalidad. - En la aplicación de sanciones mediante acto administrativo, se garantizará la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 270. - Doble juzgamiento. - Ninguna persona podrá ser juzgada ni sancionada más de una vez en los casos en los que se aprecie identidad de sujeto, objeto y causa.

No se podrá iniciar otro procedimiento administrativo sancionador, cuando la autoridad competente haya emitido el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador y este haya causado estado. Cuando el acto administrativo ha causado estado, adquiere permanencia en la vía administrativa, por haber quedado firme y haber pasado en autoridad de cosa juzgada, de acuerdo a la identidad de sujeto, objeto y causa.

No existe doble juzgamiento cuando en un mismo procedimiento se determina la materialidad de varias infracciones y su consecuente responsabilidad por el cometimiento de cada una de ellas. No se podrá iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando exista otro procedimiento sancionador con identidad de sujeto, objeto y causa en curso. De ser el caso, la persona interesada podrá alegar litispendencia como excepción, con lo cual, una vez comprobada se ordenará su archivo.

La responsabilidad administrativa por el cometimiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza, son independientes de la responsabilidad civil o penal, a la que hubiere lugar de ser el caso.

Artículo 271. - Indicios de infracción. - Cuando en cualquier fase del procedimiento administrativo sancionador, los órganos competentes consideren que existen elementos de juicio indicativos de la existencia de otra infracción, para cuyo conocimiento y resolución no sean competentes, estarán obligados a comunicar este particular a la entidad u órgano competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva.

Artículo 272. - Modificación de la determinación inicial. - Si el órgano instructor, en la ejecución de su actuación, encuentra indicios que conlleven a la modificación de la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, expedirá un nuevo acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, para lo cual, dispondrá la reproducción íntegra de las actuaciones efectuadas y ordenará el archivo del procedimiento que le precede.

Tanto la modificación de los hechos, calificación, sanción o responsabilidad, como el nuevo acto administrativo de inicio serán notificados a la persona interesada en el término de 3 días.

Artículo 273. - Cometimiento de varias infracciones. - Cuando por el cometimiento de varias infracciones autónomas e independientes unas de otras, que le sean atribuibles a la misma persona, la sanción por el cometimiento de cada una de ellas se podrá acumular hasta por un máximo del doble de la infracción más grave cometida.

Cuando una persona cometa varias infracciones subsumibles a la misma conducta, se aplicará la pena atribuible a la infracción más grave.

6.1.3 SECCIÓN III

CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Artículo 274. - Infracciones leves. - Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

a) Colocación de elementos aéreos no autorizados, estos pueden ser: marquesinas, letreros, viseras y todo elemento que se coloque en la fachada de la edificación.

b) Obstrucción de vías y espacios públicos con cualquier tipo de elemento, material de construcción, escombros, vehículos, puestos de venta, cubiertas o viseras improvisadas sobre puertas, ventanas o paredes sin contar con el informe de la Dirección de Planificación.

c) Realizar desalojo de materiales sin el respectivo permiso o efectuar desalojo en sitios no autorizados por la Municipalidad.

d) Mantener las culatas de las edificaciones sin enlucir y pintar.

e) Mantener los aleros de las edificaciones sin el sistema de recolección de aguas lluvias.

f) La colocación de vidrio espejo en el centro histórico de la Ciudad de San Fernando.

g) Construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.

h) Abrir ventanas laterales en construcciones que se encuentren adosadas a los predios colindantes.

i) Depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con construcciones.

j) No solicitar la Inspección final y consecuentemente no obtener el correspondiente Certificado de habitabilidad de la edificación.

k) Ejecución de una obra con el permiso de construcción caducado por más de 30 días o revocatoria del permiso previa notificación de la Dirección de Planificación.

l) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal.

m) Modificación del uso autorizado.

n) Ejecución de una obra sin contar con permiso de construcción y planos aprobados, pero que se ajustan a la normativa de esta ordenanza y a las determinaciones de la línea de fábrica.

Artículo 275. - Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves a la gestión del suelo las siguientes:

a) La ejecución de obras que cuentan con los permisos, pero que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.

b) Realizar desbanques, movimientos de tierra o rellenos sin los correspondientes permisos municipales, la magnitud de la obra se calculará a razón de cada 24,00 m3 y será determinada por la Dirección de Planificación.

c) Realizar zanjas y excavaciones, roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del Municipio.

d) Realización de obras de demolición sin el correspondiente permiso Municipal.

e) Invasión del lindero o propiedad del colindante con techos y cubiertas en cualquier proporción sin la debida autorización.

f) Ejecutar trabajos sin las medidas de seguridad y que pongan en peligro la vida e integridad física de las personas.

Artículo 276. - Infracciones muy graves. - Constituyen infracciones muy graves a la gestión del suelo las siguientes:

a) Ejecución de obras que se realicen sin el permiso de construcción y que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, ya sea en el espacio público o en el espacio privado, ocupación de retiros y modificación de alturas cuyas determinaciones están reflejadas en la línea de fábrica.

b) Ejecuciones de obras sin contar con los planos aprobados por la Municipalidad, ejecuciones fuera de línea de fábrica.

c) Falsificación o alteración de documentos.

d) Fraccionamientos y obras de urbanización sin la previa aprobación.

e) Edificación nueva o existente; que se encuentre en cimientos, columnas, paredes, losas o cubierta y que estén ocupando retiros frontales, laterales o posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe.

f) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.

6.1.4 SECCIÓN IV

SANCIONES

Artículo 277. - Sanciones. - Las siguientes sanciones serán impuestas a quien o quienes incurran en las infracciones leves, graves o muy graves establecidas en la presente ordenanza, mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto a los principios del debido proceso.

Artículo 278. - Sanciones a las infracciones leves. - La sanción será de 1 (UNO) salario básico unificado y de ser el caso se ordenará el retiro de elementos o materiales que obstruyan el espacio público e impidan la libre circulación peatonal como vehicular o afecten la imagen visual urbana, además en el caso de un desalojo en áreas de protección de ríos o quebradas se ordenará adicionalmente devolverlas a su estado original.

En caso de construcciones de obra sin los permisos correspondientes, se aplicará la sanción de 1 salario básico unificado y el cese total de la obra.

En el caso de los aleros sin la correspondiente recolección de agua lluvia a más de la sanción en el plazo de 30 días deberá colocar los canales de recolección de agua lluvia, bajo prevenciones de convertirse en una infracción grave si por no colocar los canales de recolección de agua lluvia afecta a las edificaciones aledañas existentes.

Artículo 279. - Sanciones a las infracciones graves. -

a) La sanción será de 5 (CINCO) salarios básicos unificados, además de la demolición total o parcial de la obra realizada o la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados según el informe vinculante de la Dirección de Planificación, en este caso los costos de reparación serán a cuenta del infractor.

b) Adicionalmente a la multa del literal anterior, los profesionales que se encuentren en esta infracción serán suspendidos por seis meses del registro profesional municipal.

Artículo 280. - Sanciones a las infracciones muy graves. - La sanción general para las infracciones muy graves será de 10 (DIEZ) salarios básicos unificados además de la demolición total o parcial de la obra realizada según el informe vinculante de la Dirección de Planificación, la restitución de elementos que hayan sido alterados o eliminados; excepto para los casos de fraccionamientos; subdivisiones, particiones con fines de urbanización y fraccionamientos agrícolas. Adicionalmente:

a) En caso de alteración de documentos, la Municipalidad presentará la denuncia correspondiente para el trámite de Ley, ante el fiscal competente por alteración de documentos públicos y el trámite será suspendido hasta que se establezcan responsables en el juicio penal correspondiente, adicionalmente los profesionales que se encuentren en esta infracción serán suspendidos por un año del registro profesional municipal.

b) Al profesional infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que se le hubiere impuesto anteriormente. Se considerará reincidente al profesional infractor que incurra en la misma u otra falta de las contempladas en la presente Ordenanza.

c) Los que ejecuten obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamiento, subdivisión o partición que no tengan el Permiso de Construcción Municipal, serán sancionados con multa equivalente al 6 SBU, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o su derrocamiento.

d) Los que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de fraccionamiento, subdivisión o partición que no han sido aprobados, pero que respeten las determinaciones urbanísticas vigentes serán sancionados con multa equivalente al 10% del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Municipalidad, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores, se ordene la suspensión de obras hasta que se apruebe el proyecto dando cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará su derrocamiento.

e) Los que ejecuten obras de urbanización o vendan lotes, correspondientes a proyectos de fraccionamiento, subdivisión, partición que no han sido aprobados y que no respeten las determinaciones urbanísticas vigentes, serán sancionados con una multa del 100% del valor del terreno según el avalúo efectuado por la Municipalidad, sin perjuicio de iniciar las acciones penales contra los promotores, se ordene la suspensión de obras hasta que se apruebe el proyecto dando cumplimiento a las disposiciones técnicas y legales vigentes y se presente el Permiso de Construcción Municipal, caso contrario se efectuará su derrocamiento.

Artículo 281. - Reincidencia en la infracción.- De continuarse por parte de los propietarios con la ejecución de obras en forma ilegal, el funcionario municipal encargado de llevar el procedimiento de juzgamiento solicitará se proceda con la actualización del informe del avalúo practicado por la Dirección de Planificación, para formular la correspondiente sanción por reincidencia, sin perjuicio que en caso de haberse emitido la resolución por la anterior infracción se proceda a iniciar otro proceso por la nueva infracción cometida. La sanción por reincidencia será del doble de valor de la impuesta por primera vez.

Artículo 282. - Sujetos de sanción. - Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán tanto al propietario del inmueble o apoderado de ser el caso, quien será el responsable de las acciones efectuadas con relación a la edificación realizada, así como a la o el profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

Artículo 283. - Legalización. - Para legalizarla una construcción se deberá seguir el proceso administrativo regular para la aprobación de planos y permisos de construcción; las obras deberán sujetarse a las

normativas arquitectónicas y urbanísticas que hubiere lugar y se realizarán las modificaciones necesarias para su cumplimiento. La imposibilidad constructiva para solucionar la infracción no constituirá justificativo para legalizar la edificación, en cuyo caso las áreas que no pudieren regularizarse deberán ser demolidas.

El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

Artículo 288. - Obligaciones de los directores de la obra. - Son obligaciones del director técnico de la obra:

a) Tener la titulación profesional de Arquitecto (a) o Ingeniero(a) Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de profesional.

b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad.

c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados, de ser el caso.

d) Informar a la Municipalidad si se desiste la dirección técnica de la obra.

e) Tramitar el certificado de habitabilidad y la devolución de las garantías de fiel cumplimiento, en la Municipalidad.

f) Notificar a la Municipalidad, si desisten la dirección técnica de la obra, caso contrario se asumirá que la están dirigiendo, y por tanto serán responsables de las acciones que, hasta la fecha de entrega de la notificación a la Municipalidad, se hayan realizado en el predio.

Artículo 289. - Demoliciones. - La Dirección de Planificación podrá solicitar al departamento o unidad competente inicie el proceso contravencional para efectuar la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos, una vez se haya cumplido con el debido proceso:

a) Si el espacio ocupado es necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.

b) Aunque se encuentre en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes;

c) Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de la ciudad, aunque estuvieren en línea de fábrica o que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal b) de este artículo.

d) Cuando una edificación se encuentre abandonada, generando inseguridad, mal aspecto y falta de higiene en el sector, siempre que no se encuentre catalogada dentro del inventario de patrimonio cultural, en tal caso se actuará en función de la normativa respectiva.

El costo que represente la intervención se realizará a costa del infractor para lo cual mediante el debido proceso por la autoridad competente emitirá título de crédito en base al informe del valor con su respectivo desglose que será presentado por la Dirección de Obras Públicas y el plazo en el que deberá proceder a su cancelación, para lo que se procederá por parte del departamento financiero a la notificación respectiva, sin perjuicio de aplicar procesos coactivos.

Artículo 290. - Medida de reparación. - El juzgador a petición de parte o de oficio podrá ordenar se remedien las conductas que han vulnerado la normativa urbanística del Cantón, siempre y cuando el infractor pague el valor equivalente a la sanción y se adecúe a lo establecido en la norma en el plazo que el instructor determine que no será mayor a seis meses. En el caso de sanciones que impliquen una remediación de la vegetación original se dará un plazo no mayor a 2 años y el acuerdo se establecerá en un acta de reparación firmada entre el o los infractores y el GAD Municipal del Cantón San Fernando.

El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

6.1.5 SECCIÓN V

EXENCIONES

Artículo 291. - Exenciones. - Quedan exentas de aplicación de las sanciones estipuladas en la presente ordenanza las alteraciones menores que supongan modificaciones de vanos (ventanas) y superficies internas de locales que por la nueva ubicación de tabiquerías y vanos no superen el 10 % de las áreas originalmente aprobadas siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Las paredes (tabiquerías) que no deben cumplir una función de soporte estructural.

b) Los locales adyacentes que resulten afectados por la modificación efectuada no perderán las condiciones mínimas de habitabilidad de los mismos en cuanto a soleamiento y ventilación, y respetarán en todo caso las dimensiones y áreas mínimas permitidas.

c) Por ningún motivo la intervención supondrá el cambio de uso del local ni la alteración de las normativas arquitectónicas.

6.1.6 SECCIÓN VI

INCENTIVOS

Artículo 292. - Edificaciones tradicionales y ecológicas. - Las propuestas de edificaciones tradicionales (adobe, tapial, bahareque, madera, ladrillo artesanal y teja) en el área patrimonial urbana, área rural y ecológicas (bioclimática, cubiertas verdes, paneles solares, etc.), serán exoneradas de las tasas de la municipalidad y del 50% del impuesto predial. Siempre y cuando exista mantenimiento con los materiales principales de la vivienda y se demuestre que esta se está conservando.

6.1.7 SECCIÓN VII

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 293. - Acto administrativo de inicio. - El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Artículo 294. - Medidas cautelares. - El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

a) Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras. b) Suspensión provisional o definitiva de la actividad.

c) Desalojo de personas.

d) Limitaciones o restricciones de acceso. e) Colocación de sellos de clausura. f) Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones. g) Otras previstas en la ley.

Artículo 295. - Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo 296. - Contestación. - Una vez notificado el inculpado con el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo 297. - Prueba. - Una vez fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción. Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 298. - Resolución. - El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador deberá ser debidamente motivado e incluirá:

a) La determinación de la persona responsable. b) La singularización de la infracción cometida. c) La valoración de la prueba practicada.

d) La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.

e) Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

f) El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

6.1.8 SECCIÓN VIII

RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo 299. - Allanamiento. - Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del mismo o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

6.1.9 SECCIÓN IX

CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONATORIA

Artículo 300. - Caducidad. - La potestad sancionadora del GAD Municipal del Cantón San Fernando, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en el plazo previsto en la presente ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del inculpado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el inculpado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo 301. - Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

a) En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.

b) En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

c) En cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

7 DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las actividades económicas que no se encuentren reguladas en los cuadros de los usos específicos del suelo podrán ser actualizadas por la Dirección de Planificación deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Consejo Municipal anualmente para su ratificación.

SEGUNDA. - Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes incluidos en este cuerpo normativo.

TERCERA. - De manera general en suelo urbano y rural se podrá edificar viviendas en lotes producto de fraccionamientos realizados previo a la aprobación de esta ordenanza, en lotes o parcelas agrícolas cuya área sea al menos el 50% del tamaño mínimo de lote establecido para cada Polígono de Intervención Territorial.

CUARTA. - Para el caso de particiones hereditarias y donaciones; se permite por una sola vez el fraccionamiento siempre y cuando el lote o parcela agrícola tenga un área igual o mayor al 50% del lote o parcela agrícola establecido como mínimo en cada Polígono de Intervención Territorial. Para estos casos se establece la prohibición de enajenación por un periodo de 5 años; excepto para familiares que se encuentren en el cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad.

QUINTA. - En los casos de fuerza mayor (personas con discapacidad o con enfermedades catastróficas) y que por su condición económica de extrema pobreza con el informe socioeconómico 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.

SEXTA. - A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y los predios en el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos se sujetarán a las Normas de Arquitectura y Urbanismo; normas que podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión del suelo; con informes debidamente sustentados emitidos por la Dirección de Planificación.

SEPTIMA. - Para el IPRUS, Planos y Permisos de Construcción expedidos con anterioridad a la presente ordenanza se establecen los siguientes periodos de vigencia:

a) Para Certificados de Afectación y Licencias Urbanísticas se deberá actualizar de acuerdo a la presente ordenanza.

b) Para Planos de Anteproyectos Arquitectónicos seis meses.

c) Para Planos Arquitectónicos Aprobados un año

d) Para Permisos de Construcción un año

OCTAVA. - Lotes con superficies inferiores a los permitidos en el PUGS. Aquellos lotes que cuenten con escritura pública con fecha anterior a la aprobación de la presente ordenanza o que han sido resultantes de fraccionamientos y aprobados por la Dirección de Planificación podrán ser inscritos o destinados a traspaso de dominio y posteriormente ser ingresados en el Registro de Propiedad del cantón San Fernando.

Aquellos predios urbanos que por consideraciones especiales no cuenten con superficies mínimas establecidas en el PUGS, podrán ser legalizados única y exclusivamente para la venta y posterior unificación de lotes colindantes de acuerdo a lo previsto en la presente ordenanza. Para lo cual la persona interesada deberá presentar una declaración juramentada en la cual se incluya que, el predio a regularizarse se destinará únicamente a la venta a un colindante. Estos lotes al no ser unificados a predios colindantes quedan plenamente prohibida su legalización o la construcción de cualquier tipo.

Aquellos lotes urbanos o rurales específicamente destinados a servicios básicos con superficies menores a las previstas en el PUGS podrán ser legalizados y posteriormente registrados a favor del GADMSF.

El Registrador de la Propiedad con Funciones y Facultades Mercantiles del cantón San Fernando previo al registro del acto traslativo de dominio, verificará que se cuente para todos los casos señalados, con la aprobación de la Dirección de Planificación, debiendo constatar que la autorización concedida este en consonancia con el acto o convenio que se pretende inscribir.

NOVENA. - Para lotizaciones urbanas mayores o menores la sección mínima de vías será de 10m, las mismas que deberán ser diseñadas de tal manera que cumplan con criterios ecológicos, también deberán incluir la direccionalidad de las vías. Se exceptúa aquellas lotizaciones o proyectos en propiedad horizontal que por consideraciones de superficie no sea factible cumplir con la sección mínima establecida, en estos casos la sección mínima será de 6m. En caso de vías peatonales y escalinatas la sección mínima será de 5 m.

DÉCIMA. - Para cualquier tipo de actuación en zona rústica del cantón San Fernando la sección mínima de vías será de 10m, las mismas que deberán ser diseñadas de tal manera que cumplan con criterios ecológicos, también deberán incluir la direccionalidad de las vías. En condiciones que la topografía no permita una construcción de vías carrosables, la sección mínima de una vía peatonal o escalinatas será de 5m.

DÉCIMA PRIMERA. - Lotes con superficies inferiores a los permitidos en el PUGS y que contengan edificación: Aquellos lotes urbanos que receptan edificación por más de 3 años comprobados anteriores a la aprobación de la presente ordenanza, podrán ser legalizados y/o adjudicados de acuerdo a lo previsto a la ordenanza establecida para la adjudicación de lotes por un lapso máximo de 12 meses contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

A más de lo previsto en la ordenanza de adjudicación de lotes urbanos se deberá incluir en la una declaración juramentada de posesión y que incluya la edad de la edificación.

DÉCIMA SEGUNDA. - Tolerancias. - A efecto del control de las normas aplicables a predios, se admitirá una tolerancia de hasta el 10 % en el área urbana y 15% en el área rural respecto de los valores máximos y mínimos correspondientes, establecidos en la presente ordenanza; exclusivamente para el área mínima y frente mínimo. Esta tolerancia no entrará en vigencia cuando afectará a terceros o áreas de reserva municipal, o modifique los atributos de la zonificación.

DÉCIMA TERCERA. – Aquellos lotes con área inferior y que han sido aprobados con anterioridad a la determinada en la presente ordenanza podrán receptar usos y ocupación de suelo, para lo cual se acogerán a las determinantes de ocupación y uso de suelo establecidos en la presente norma.

8 DISPOSICIONES DERROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se contraponga con lo establecido en esta ordenanza.

9 DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, y en la página Web Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal de San Fernando, a los 02 días del mes de septiembre del año dos mil veinte y seis.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARIA AURELIA SARMIENTO GAVILANES

Ing. María Aurelia Sarmiento G.

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE SAN FERNANDO

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA VERONICA AUCAY VASQUEZ

Abg. Verónica Aucay Vásquez.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO. (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL I. CONCEJO CANTONAL. - San Fernando, a los 02 días del mes de septiembre del dos mil veinte y seis, la infrascrita Secretaria del I. Concejo Cantonal de San Fernando (E), certifica que la presente ordenanza, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha 28 de agosto del dos mil veinte y seis, y; en Segundo Debate en la Sesión extraordinaria de fecha 30 de agosto del dos mil veinte y seis. – Lo Certifico. –

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA VERONICA AUCAY VASQUEZ

Abg. Verónica Aucay Vásquez.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO. (E)

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando, a los 02 días del mes de septiembre del dos mil veinte y seis. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA VERONICA AUCAY VASQUEZ

Abg. Verónica Aucay Vásquez.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL SAN FERNANDO. (E)

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO. – San Fernando, a los 02 días del mes de septiembre del dos mil veinte y seis. – De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente ordenanza.

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
MARIA AURELIA SARMIENTO GAVILANES

Ing. María Aurelia Sarmiento G.

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE SAN FERNANDO

Proveyó y firmó la Señora Ingeniera María Aurelia Sarmiento Gavilanes, Alcaldesa del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza. – San Fernando, a los 02 días del mes de septiembre del dos mil veinte y seis. – Lo Certifico. –

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
SILVIA VERONICA AUCAY VASQUEZ

Abg. Verónica Aucay Vásquez.

SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL SAN FERNANDO (E)



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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.