

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA**

**ORDENANZA
No. 02-2025**

**DE APROBACIÓN DE LA
ACTUALIZACIÓN A LA
ORDENANZA QUE DETERMINA Y
PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

ORDENANZA N°02-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA

MOTIVACIÓN

El artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial Nro. 449, del 20 de octubre del 2008, y el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 303 del 19 de octubre del 2010, garantizan 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;

Los incisos 1 y 2, del artículo 264, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que son competencias de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. - 2. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.

El artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el Registro Oficial Nro. 790, de 05 de julio del 2016, se precisa 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 de diferentes actores públicos o privados en el ejercicio de sus competencias.

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 dictara 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 determina la estructura cantonal definiendo los límites entre el suelo urbano y rural con el objetivo de establecer y regular el uso, ocupación y aprovechamiento Óptimo del territorio fundamentado en el reparto de cargas y beneficios en mira del desarrollo sustentable, respeto a la interculturalidad, soberanía alimentaria y la prevención de nuevos riesgos, la mitigación de los riesgos existentes y la adaptación al cambio climático;

El Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, Creando Oportunidades, se fundamenta en los principios de la Constitución de la República del Ecuador, la misma que busca mayor inclusión, equidad y solidaridad, enmarcada en un desarrollo sostenible en la que la relación del ser humano y la naturaleza sea armónica, resaltando los objetivos 1, 3, 6, 7 y 9 que respectivamente estipulan: *"Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas", "Garantizar los derechos de la naturaleza para actuales y futuras generaciones", "Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural", "Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía", y "Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo";*

El Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025, bajo el título Estrategias Nacionales de Desarrollo, en perspectiva global, determina que: *"Los esfuerzos de planificación nacional no están aislados del contexto internacional. Ecuador ha logrado posicionarse como un referente en planificación para el desarrollo, en tanto que vincula su agenda de gobierno a la garantía de los derechos humanos como un medio para servir a la población, y que los problemas de desarrollo ocurren cuando tales derechos no son satisfechos";*

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. Esta representa un ideal para que los habitantes 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.

Este instrumento hace un llamamiento a la acción, señalando 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".*

La Nueva Agenda Urbana, 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: *"Para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, sub nacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbana, 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 DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA, se encuentra fundamentada en los principios establecidos en la Constitución y la legislación nacional, que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y este 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 dicha ordenanza, pues este instrumento legal se convierte en el sustento jurídico de respaldo legal, que permita la regulación del uso y ocupación del suelo, la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio, así como la consecución de la imagen objetivo consensuada de los habitantes y sus representantes mediante el establecimiento de planes, programas y proyectos en aras del desarrollo colectivo.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial así como del Plan de Uso y Gestión del Suelo en su componente permitido por la LOOTUGS, es de obligatorio cumplimiento, se debe hacer en el primer año de gestión de la nueva administración, periodo que fue prorrogado hasta el 31 de marzo de 2025, en tales circunstancias el Gobierno Municipal de Celica, en consecuencia con el marco legal cumple con esta disposición y somete a la aprobación del concejo municipal una vez que se cuenta con el informe de Factibilidad por parte del Consejo de Planificación Cantonal.

CONSIDERANDO.

Que, el Art. 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 Art. 3, numerales 1, 3, 5, 6 y 7, de la Constitución de la República del Ecuador, establece *"son deberes primordiales del Estado:*

1. 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,

3. Fortalecer la unidad nacional en la diversidad,

5. 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,

6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización, y

7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país",

Que, el Art. 11, numerales 2, 7 y 9, de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe *"El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:*

2. 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 socioeconómica, 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,

7. 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

9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución";

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*

Que, el Art. 32 de la Constitución determina que, garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación la educación la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud;

Que, el Art. 66, numerales 2, 26 y 27, de la Constitución de la República del Ecuador, señala *"Se reconoce y garantiza a las personas:*

2. "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.

6. 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

27. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza";

Que, el Art. 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 Art. 76, numeral 7, literal 1), de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías:

l) 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 consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados";

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 264, numerales 1 y 2, de la Constitución de la República del Ecuador, determina como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados:

"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, y,

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";

Que, el Art. 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, *"En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales",*

Que, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: *"Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado".*

Que, el Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 4, literales f) y g), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe "Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

f). "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,

g). 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 Art. 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, afro-ecuatorianas 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, mediante resolución N°. 142-2017 de la secretaria de Gestión de Riesgos, emitió el Manual del Comité de Operaciones de Emergencias (COE), en el número 3.1 del

Manual del Comité de Operaciones de Emergencia COE contenido en la resolución N°. SNG-142-2017 define a la emergencia como *"Un evento que pone en peligro a las personas, los bienes y los servicios de una comunidad y, que requiere de una respuesta inmediata y eficaz a través de las entidades locales"*; y que en el número 3.2 La calificación para el nivel de evento o situación peligrosa es un índice de calificación del grado de afectación o de posible afectación en el territorio, la población, los sistemas y estructuras, así como la capacidad de las instituciones para la respuesta humanitaria a la población afectada;

Que, el Art. 54, literales a), c), m) y o), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

c) Establecer el régimen de uso del suelo 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 áreas comunales.

m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en el, la colocación de publicidad, redes o señalización; y

o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el Art. 55, literales a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad", y

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Art. 3, numeral 2, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: "El presente Código tiene los siguientes objetivos:

2. Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre estos; (...)";

Que, el Art. 4, inciso primero, 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 Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo".

Que, el Art. 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 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 Art. 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;*

Además, esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afro ecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos".

Que, el Art. 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 Art. 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 a 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 ficcionalmente 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 constara 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo 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 Art. 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 modificaran el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo";

Que, el Art. 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 Art. 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 os beneficios";*

Que, el Art. 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, inciso primero, 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 Art. 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 a instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley"*;

Que, el Art. 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: *"Las disposiciones de este reglamento se aplicaran 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 de suelo"*;

Que, el Art. 10, inciso primero, 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 Art. 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 Art. 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 Art. 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *"Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano"*;

Que, el Art. 1 de la Ordenanza que reglamenta la venta directa de solares que se encuentran determinados en la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del Cantón Celica, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 189 de 07 de septiembre de 2011, expresa: *"La presente ordenanza tiene por objeto la legalización de los solares que se encuentran en posesión de los moradores de diferentes sectores del Cantón Celica"*.

Que, el Art. 2 de la Ley Reformatoria a la Ley de Legalización de Terrenos a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Celica, publicada en el Registro Oficial Nro. 359 de 10 de enero de 2011, señala *"A la Ley de Legalización de terrenos a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran ubicados dentro de la Jurisdicción del Cantón Celica, realícense las siguientes reformas:*

1) Al final del artículo 2 de la Ley de Legalización de terrenos a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran ubicados dentro de la Jurisdicción del Cantón Celica, incorpórese el siguiente inciso: *"El GAD Municipal de Celica verificará que la legalización de los predios beneficie a sus legítimos poseionarios, para cuyo efecto valorara antigüedad de la posesión, los actos de señor y dueño ejercidos sobre el inmueble y las demás circunstancias particulares de cada beneficiario, para cuyo efecto revisará cuidadosamente cada uno de los casos, a fin de evitar concentración, tráfico, favoritismo o negociación de los inmuebles de propiedad Municipal"*.

2) Agréguese a continuación del artículo 7 de la Ley de Legalización de terrenos a favor de los moradores y poseionarios de los predios que se encuentran ubicados dentro de la Jurisdicción del Cantón Celica, la siguiente disposición transitoria:

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA. - Autorízase al *GAD Municipal* del cantón Celica para que proceda a la cancelación de los patrimonios familiares y al levantamiento de las prohibiciones de enajenar siempre que estas se hayan constituido en virtud de la aplicación de esta ley y los adjudicatarios no tuvieran obligación alguna que satisfacer a favor de dicho *GAD Municipal* hasta que se la haya satisfecho. El *GAD Municipal* de Celica, por lo tanto, no podrá cancelar patrimonios familiares ni levantar las medidas precautelatorias que se hubieren constituido por razones ajenas a la aplicación de esta ley".

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Celica, por necesidad institucional y en cumplimiento del mandato legal contenido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; en ejercicio de las facultades que le atribuyen los artículos 7, 56, 57 literal a) y el 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA

**TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo. 1. Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto fijar los principios y reglas que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial municipal en lo que respecta a la definición de las normas cantonales para el uso, gestión, ocupación y aprovechamiento del suelo, a fin de lograr un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio que propicie el efectivo ejercicio de los derechos: a la ciudad, a la soberanía

alimentaria, a un hábitat adecuado, a la vivienda a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Establece también el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario del suelo y el régimen urbanístico del Cantón Celica.

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

Artículo. 3. Fines. - Son fines de la presente Ordenanza:

1. 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.
2. Establecer mecanismos, herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial municipal, y planeación urbanística con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. 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.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
5. Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de la ciudad, así como 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.
6. 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.
7. Garantizar el acceso de los habitantes 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.

Artículo. 4. Objetivos estratégicos. - Los objetivos estratégicos se convertirán en el punto focal de la gestión en los próximos años, y son los siguientes:

- a) Propender medidas preventivas y correctivas mediante estudios y regulación del uso y ocupación del suelo para contrarrestar la inestabilidad de los suelos y evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo.
- b) Adoptar un manejo ambiental adecuado a través de la gestión y delimitación de áreas de conservación y protección, mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, para detener el avance de la frontera agrícola y toda actividad antrópica de amenaza a la conservación y protección ambiental.
- c) Fortalecer la identidad cultural de la población, a través del rescate y generación de espacios de intercambio cultural, social e histórico, e iniciativas de difusión y salvaguarda, para una mejor y mayor cohesión social intercultural.
- d) Promover el desarrollo de la población, a través de la atención de las necesidades de la población, con énfasis en los grupos de atención prioritaria, para el ejercicio pleno de derechos a fin de disminuir las inequidades, territoriales, intergeneracional y de género.
- e) Construir espacios de encuentro común que fortalezcan las condiciones de equidad, inclusión e integración social donde se fomente la convivencia ciudadana la identidad local y las identidades diversas del Cantón.
- f) Promover el desarrollo de la población mediante servicios de educación, salud pública, seguridad ciudadana y espacios públicos, potenciando sus capacidades y generando condiciones para el ejercicio pleno de los derechos de la población.
- g) Desarrollar y fomentar la producción del sector primario y sus encadenamientos de comercialización, mediante la recuperación y tecnificación de los usos agrícolas tradicionales, el mejoramiento de la producción y productividad de la actividad ganadera, en armonía con la conservación del medio ambiente y prácticas sostenibles de explotación de los recursos naturales.
- h) Promover el desarrollo de las actividades, manufactureras, agroindustriales y artesanales, mediante el fortalecimiento de la cadena de valor de los diferentes sectores productivos, para incrementar la renta y ocupación de la población en el sector secundario de la económica cantonal.
- i) Reactivar el turismo cantonal como actividad económica eje del desarrollo del sector terciario, a través del rescate, puesta en valor y promoción de los atractivos turísticos del Cantón.
- j) Propiciar y fortalecer una estructura cantonal policéntrica, mediante la creación de una red de asentamientos que propendan a la distribución equitativa de infraestructura a iguales oportunidades de desarrollo a todos los asentamientos del cantón, para garantizar adecuadas condiciones de confort y habitabilidad a los

habitantes, superando el déficit cuantitativo y cualitativo por situación de tenencia, hacinamiento, disponibilidad de servicios básicos y acceso a equipamiento público comunitario.

- k) Contar con una red vial que garantice adecuados niveles de accesibilidad y conectividad vial cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento, así como de transporte de bienes, de conformidad con la normativa nacional vigente.
- l) Garantizar espacios seguros y de calidad para la movilidad urbana cantonal, mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura vial existente, además de la implementación de mobiliario e infraestructura de transporte, orientada a mejorar la movilidad de tránsito y transporte terrestre, para promover el uso del transporte público y otros medios de desplazamiento que fomenten la vida social con lugares más agradables y que garanticen accesibilidad a toda la población.
- m) Fortalecer las capacidades institucionales en el orden público, el poder popular, los procesos de gobernanza, la participación ciudadana, la descentralización y la cooperación Internacional, con el fin de generar un orden institucional con un modelo de gestión enfocado en una visión y misión adaptadas a las necesidades del medio.

Artículo. 5. Propósitos. - Los propósitos son:

- a) Aportar al fortalecimiento de las potencialidades y/o la solución de problemáticas identificadas y priorizadas, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y 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) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión que disminuyan inequidades territoriales, interculturales, generacionales y de género.
- d) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los habitantes y ciudadanos/as del cantón.
- e) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad mediante la articulación a la visión territorial en corto, mediano y largo plazo con directrices concretas con visión del desarrollo cantonal construido por sus ciudadanos.
- f) Definir el uso del suelo y ocupación del suelo en consenso con la visión territorial.

- g) Recuperar espacios degradados y conservar los recursos naturales que garanticen 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.
- h) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.

Artículo. 6. Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Celica, entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente.

Artículo. 7. Sujeción. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión del GAD Municipal del cantón Celica.

Artículo. 8. Seguimiento y evaluación. - La Dirección de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo. 9. Revisión. - El PUGS 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.

Artículo. 10. Aprobación presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD del cantón Celica 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 CELICA.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo. 11. Principios. - Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el cantón Celica son los siguientes:

1. **Autonomía:** Entendiéndose como la capacidad de un ente determinado para administrarse a sí mismo y dictarse sus propias normas dentro de un marco normativo general, el GAD del cantón Celica es competente para regular el Plan de Uso y Gestión del Suelo (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.

2. **Administración pública:** La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.
3. **Planificación territorial:** Conjunto de instrumentos que se aplican para la ordenación del territorio con una visión integrada, con el objeto de plantear un modelo espacial que supere las actuaciones y aproximaciones sectoriales, maximizando el potencial de desarrollo del territorio, lo cual conlleva un aumento considerable en el nivel de vida de la población asociada a este.
4. **Ordenación territorial:** Estrategia de desarrollo socioeconómico que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio, en función del equilibrio del bienestar social y del desarrollo económico, así como de la protección del medio ambiente.
5. **Desarrollo sostenible:** Es el desarrollo socialmente justo, ecológicamente compatible y económicamente viable; comprende:
 - a. El reparto equitativo de los bienes y servicios.
 - b. La aceptación de las limitaciones ecológicas del planeta
 - c. La búsqueda de una economía eficiente.
6. **Coherencia:** Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
7. **Concordancia:** Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardaran correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República del Ecuador.
8. **Función pública del urbanismo:** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

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

Artículo. 12. Definiciones. - Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

- **Planes de Uso y Gestión del Suelo:** Es un instrumento normativo de planificación y gestión, que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, y garantizando así la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad.
- **Plan maestro sectorial:** Plan que tiene por objeto 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 y con las determinaciones del PDOT. La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del Órgano rector de la política competente por razón de la materia, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Planes Urbanísticos Complementarios:** Son aquellos planes dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, de acuerdo al artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Polígonos de Intervención Territorial:** Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico 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, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Sistemas públicos de soporte:** Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía

eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

- **Suelo rural:** Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- **Desarrollo urbano:** En virtud de la normativa nacional vigente, el desarrollo urbano, comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales.

Lo cual, permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo prescrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador.

- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.

- **Compatibilidad:** Hace referencia al uso compatible, determinado como aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder esta ninguna de las características que le son propias.
- **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **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 Celica, 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.

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

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 50 m² de construcción en el suelo urbano y superiores a 80 m² de construcción en el suelo rural.

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 50 metros cuadrados en el suelo urbano y máximo de 80 metros cuadrados en el suelo rural.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo. 13. Principios. - En concordancia con la normativa sobre el ordenamiento territorial, clasificación del suelo y preceptos establecidos para el uso, ocupación y gestión del suelo en el cantón Celica; el régimen urbanístico de la propiedad del suelo lo establecerá la norma municipal o estatal según sea el caso.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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. 14. Derecho a edificar. - 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 en el presente instrumento.

El derecho a edificar será concedido a través del acto administrativo que determine la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico del cantón Celica, 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 el acto administrativo.

Artículo. 15. Carácter no indemnizable. - El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad, previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

- a) Las obras publicas en los predios o lotes por los que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- b) La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

Artículo. 16. Derecho de la propiedad del suelo urbano: facultades. – El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, ocupación, disfrute y disposición. La facultad de uso y ocupación en función del derecho a edificar lo realizará el GAD municipal en concordancia con lo dispuesto en norma urbanística cantonal y en lo dispuesto en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales u otras normas conexas.

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 como suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo. 17. Derechos del propietario del suelo urbano. - Son derechos del propietario del suelo:

- a) Urbanizar de los terrenos que cumplan con 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 beneficios y cargas.
- 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 la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo. 18. 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 los servicios necesarios de infraestructura y vialidad, así como a desarrollarla 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 los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo. 19. Derecho de la 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, y otros usos vinculados y de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. El suelo rural no es apto para la urbanización, ni vivienda de mediana o alta densidad.

Artículo. 20. 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 y planes de ordenamiento territorial. 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 de expansión urbana la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en el planeamiento, en caso de emplazar proyectos de vivienda social, se deberá

determinar las características, y condiciones técnicas, sociales, ambientales y legales necesarias para su aprobación. Para el efecto deberá plantear mediante Ordenanza la incorporación de estos polígonos al planeamiento al área urbana. El suelo rural de expansión urbana requiere instrumentos de ordenación territorial y urbanística específicos que prevean o permitan su paso a suelo urbano, para aquello las facultades del derecho de propiedad incluyen: el derecho de consulta a la Administración Municipal, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo. 21. Obligaciones del propietario del suelo rural. - Mantener los terrenos con valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico que estén sujetos a planes de protección, con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que la entidad competente nacional 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 Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

En el suelo rural quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos 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. 22. Derechos de los propietarios del 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 mediante 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.

Es obligación del propietario del suelo rural de expansión urbana el ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo suelo necesario para la red vial, espacios libres,

zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos de conformidad con la legislación nacional.

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. 23. 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 cumplimiento 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.
4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones que tengan un uso de suelo incompatible con el sector de planeamiento o eje urbanístico deberá relocarse hacia los sectores en los que dicho uso este permitido, posterior a la notificación al propietario del establecimiento emitido por el GAD.

Corresponde a la Dirección de Planificación, en cada caso; otorgar el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando procedan las contravenciones correspondientes.

TÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 24. De los planes a 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 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.

Artículo. 25. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. – La elaboración del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial -PDOT- es de responsabilidad de los órganos administrativos municipales encargados del ordenamiento territorial y la planeación urbanística. El PDOT procurará políticas de mediano y largo plazo, y será aprobado por el Concejo Municipal del Cantón Celica previo a los procesos exigidos en la ley, siendo actualizada al inicio de cada periodo de gestión. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá en su ordenanza al Plan de Uso y Gestión de suelo.

Artículo. 26. Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo es instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer modelos de gestión del suelo y financiamiento para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios y los estándares urbanísticos para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo mantiene una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y constituyen un solo instrumento normativo. El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.

Artículo. 27. Componente estructurante. - El componente estructurante se encuentra constituido por los contenidos a largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Celica, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrá ser actualizado, modificado o elaborado mediante procedimientos participativos y técnicos

correspondientes, una vez cumplida su vigencia (12 años) de acuerdo a lo establecido en la ley.

Artículo. 28. Componente urbanístico. - Una vez establecido el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión se determinará mediante el componente urbanístico, el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

CAPÍTULO II DE LAS HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN

Artículo. 29 Los planes complementarios. - Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios serán aprobados por parte del Concejo Municipal del cantón Celica mediante ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y su reglamento.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, además que se sujetarán a los artículos del 31 al 37 de la LOOTUGS, se clasifican en:

- a) Planes maestros sectoriales;
- b) Planes parciales;
- c) Planes especiales; y,
- d) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo. 30. Planes maestros sectoriales. - Estos planes tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

Establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Los planes maestros sectoriales deberán guardar concordancia y articularse con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio cantonal y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón y del Plan de Uso y Gestión del Suelo contenido en el presente instrumento.

La iniciativa para la elaboración de los planes maestros sectoriales puede proceder del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo. 31. Contenidos de los Planes maestros sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnostico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
- 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.
- c) Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo. 32. Planes parciales. - Los planes parciales 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. La iniciativa de un plan parcial podrá ser pública o mixta.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de 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,
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano,

- c) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística

La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo. 33. Determinaciones de los planes parciales. - Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales podrán modificar contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estrictamente y siempre y cuando la modificación esté debidamente justificada conforme a lo establecido en la ley.

Artículo. 34. Ámbito obligatorio de aplicación del plan parcial. – Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales en suelo rural de expansión urbana contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ordenanza.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre participes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo. 35. Contenidos mínimos de los planes parciales. - Los planes parciales contendrán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales

- a) Delimitación y características del área de actuación (urbana, rural o de expansión urbana),
- b) Análisis e incorporación del suelo de expansión urbana a suelo urbano, conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) y el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE),
- c) Valor del suelo en función del uso actual en concordancia con la normativa nacional y local vigentes,
- d) Estructura o condiciones físicas ambientales del área de actuación y de influencia,
- e) Estructura predial;
- f) Delimitación del suelo público y vacante, y; previsión de equipamientos,
- g) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos,
- h) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad,
- i) Articulación con la planificación multinivel;
- j) Condiciones de amenaza y riesgos,
- k) Mecanismos de planificación, ordenamiento territorial y de gestión del suelo,
- l) Mecanismos de participación ciudadana público y privado, y;
- m) Conclusiones y anexos.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio, tales como:

Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

- c) La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- d) El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- e) Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

✓Caso 1: Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.

✓Caso 2: Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.

✓Caso 3: Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

✓Caso 4: Para regular el mercado del suelo.

✓Caso 5: Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

- f) Delimitación de las unidades de actuación urbanística realizada por los partícipes públicos, privados o publico privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el plan parcial.
- g) Mecanismos de financiación, en caso de haberlos, se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales, deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

✓Variable 1: Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral

✓Variable 2: Costo de construcción de infraestructura general y local

✓Variable 3: Valor de venta del suelo urbanizado

✓Variable 4: Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

✓Variable 5: La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

✓Variable 6: Valor residual del suelo

- h) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación publica privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:

✓Punto 1: Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;

✓Punto 2: Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

- i) Mecanismos de asociación:

✓Punto 1: Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en Unidades de actuación Urbanísticas que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;

✓Punto 2: Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

- j) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

✓Punto 1: Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

✓Punto 2: Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

✓Punto 3: Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

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

- a) **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, edificabilidades 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.

b) **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 en suelo urbano contendrán obligatoriamente las siguientes determinantes:

- 1) Únicamente se puede transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. Corresponden a esta clasificación los asentamientos humanos categorizados como centros comunitarios concentrados;
- 2) La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de media hectárea;
- 3) La descripción del sistema vial general del área a intervenir mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;
- 4) Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;
- 5) El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;
- 6) La norma urbanística y determinantes urbanísticos;
- 7) Disponibilidad de suelo vacante;
- 8) 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;
- 9) No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular;
- 10) El tamaño de los predios: se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados;
- 11) El COS en ningún caso podrá ser superior al 70 % del área útil de cada plan parcial;
- 12) Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15 % del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas;
- 13) 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;

- 14) 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 departamento municipal respectivo, 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.
 - 15) Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de la Empresa Eléctrica Regional del Sur (EERSSA).
- c) **Plan parcial para la gestión de suelo de interés social.** – Esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:
- 1) 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.
 - 2) La propuesta de regularización los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística 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.
 - 3) Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.
- d) **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.

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.

Los planes parciales de interés social incluirán:

- 1) 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.
- 2) La respuesta de regularización incluyendo 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 urbanística 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.
 - 3) Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD del cantón Celica y del área del Plan Parcial.

En el plan parcial se hace 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. - Son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas, rurales o en propiedad comunal que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques industriales, espacios públicos, grandes proyectos urbanos de equipamiento, para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda en áreas rurales.

CAPÍTULO III

DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo. 38. Aprobación de los Planes Complementarios. – Los instrumentos de planificación urbanística complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana. La instancia técnica de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal del Cantón Celica 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 GAD municipal.

Los planes complementarios 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.
- d) Por solicitud del Órgano legislativo Municipal o Metropolitano.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal del Cantón Celica 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.

CAPÍTULO IV

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo. 39. Definición. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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. 40. Polígonos Especiales de Interés Social. - Es el suelo destinado para la planificación o consolidación de predios que tienen clara vocación de urbanización de sectores sociales que han sido ocupados espontáneamente y que pueden ser integrados a la planificación urbana de la ciudad, siempre y cuando no estén ubicados en áreas de protección o riesgo. Para la aprobación de estos polígonos se debe cumplir con los requisitos sociales, técnicos y legales contemplados en la norma urbana vigente, el Concejo Municipal del Cantón Celica excepcionalmente y solo para este caso podrá contemplar asignaciones de uso y aprovechamiento, así como de lote mínimo en los polígonos definidos, y en concordancia con el nivel de consolidación de los asentamientos. Se permiten la incorporación de asentamientos ubicados en suelo rural, siempre que tengan cierto grado de consolidación y posibilidad de servicios públicos y cumplan con los demás requisitos establecidos en la norma nacional y local.

Artículo. 41. Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales. – Son proyectos a desarrollar en suelo urbano consolidado, en lotes independientes que cuenten con un área mayor a dos mil metros cuadrados de superficie, no se podrá computar terrenos que físicamente estén separados y sumen esta área. En estos proyectos el Concejo Municipal del Cantón Celica puede autorizar un mayor aprovechamiento que el contemplado en la zonificación con el fin de densificar la ciudad.

Se precisará de informe favorable de la Dirección de Planificación, previo al envío y aprobación por parte del Concejo Municipal del Cantón Celica.

Si el proyecto contemplare un proceso de subdivisión o urbanización no se podrá por ningún motivo disminuir la superficie del lote mínimo resultante establecido en la zonificación para el sector.

Artículo. 42. Normas de Arquitectura y Urbanismo. - 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.

Artículo. 43. 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.

Artículo. 44. Instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos. - Es la norma administrativa secundaria que establece procedimiento y requisitos mínimos, que son de obligatorio cumplimiento. En caso de conflicto o contradicción prevalece la norma legislativa municipal.

Artículo. 45. Gestión de la planificación cantonal. - Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión de suelo tales como: venta o transferencia de derechos de edificabilidad, reajuste de terrenos, anuncio del proyecto, expropiaciones, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, asociaciones público-privadas, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo. 46. Áreas de promoción. - La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, sea de índole de vivienda, comercial, industrial, de equipamiento, de movilidad, en suelo urbano o rural, que constituya grandes proyectos urbanos, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Municipal del Cantón Celica mediante plan especial o parcial.

TÍTULO III

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN Y LICENCIAMIENTOS

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo. 47. Habilitación del suelo. - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, 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;
- c) Coordinar lo establecido en las normas multinivel en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente,
- d) La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del cantón Celica.

Artículo. 48. Permiso de edificación. - Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente Ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios de predios podrán edificar en sus lotes, siempre y cuando estos ostenten la superficie mínima exigida, tengan edificabilidad atribuida de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza o los instrumentos que la complementan y desarrollan.

La facultad para edificar se ejercerá previo a la obtención de la autorización emitida mediante acto administrativo por parte del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica.

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Dicha autorización se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Celica, deberá inspeccionarlas con el fin de verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo. 49. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

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

- b) Informe de Factibilidad Urbanística.
- c) El 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. 50. Informe Predial de Regulaciones de Uso del 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 debe contener los siguientes datos:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- b) Propietario o posesionario del predio
- c) Clasificación del Suelo
- d) Subclasificación del Suelo
- e) Tratamiento
- f) Uso del Suelo General
- g) Usos del Suelo Específicos
- h) Compatibilidades de uso
- i) Retiros
- j) Frente Mínimo
- k) Predio Mínimo
- l) COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)
- m) COST (Coeficiente de Ocupación del Suelo Total)
- n) Edificabilidad Básica
- o) Edificabilidad Máxima
- p) Afectaciones
 - 1) Vial (de ser el caso)
 - 2) Riesgos Naturales (de ser el caso)
 - 3) Hídrica (de ser el caso)
 - 4) Ambiental (de ser el caso)
 - 5) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras - de ser el caso).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS será emitido por la Dirección municipal competente de acuerdo al orgánico funcional; y, por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

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

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. 51. Informe de factibilidad urbanística. - Para efectos de factibilidad de intervención y la planificación y diseño de los proyectos inmobiliarios, previo el inicio y como requisito inicial de los procedimientos administrativos, el interesado deberá obtener el Informe de Factibilidad Urbanística. Este informe tiene como finalidad actualizar y validar las condiciones legales y técnicas del predio para facilitar las intervenciones de habilitación y edificación sujetas a licenciamiento con la información Integra administrada y gestionada por el GAD municipal y sus entidades adscritas.

El Informe de Factibilidad Urbanística contendrá la siguiente información validada:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) La clasificación del suelo, usos de suelo y compatibilidades, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación definidos por el PUGS.
- c) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvias, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.
- d) Aclaración de diferencias de áreas.
- e) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
- f) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
- g) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
- h) Requisitos para la tramitación requerida.
- i) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

El Informe de Factibilidad Urbanística tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición y por sí mismo no constituye documento para alegar derechos adquiridos.

El Informe de Factibilidad Urbanística será emitido por la Dirección municipal competente la que coordinará con las demás entidades municipales en la provisión de información y la entrega.

Los proyectos definitivos para habilitación de suelo y edificación se desarrollarán en función de la información constante en el informe de factibilidad urbanística y a lo establecido en el PUGS. La administración no requerirá de información adicional contenida en este informe, así como no podrá negar cualquier aprobación posterior por causa de falta de información. Por su naturaleza, este informe no otorga ni extingue derechos, en tanto constituye información sobre el predio y la visualización y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 52. 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 cantón Celica. 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 el PDOT y PUGS que se expidan en la aplicación de esta ordenanza; será otorgado por la unidad administrativa encargada del ordenamiento territorial.

Artículo. 53. Licencias: Concepto. - El licenciamiento es un acto administrativo de autorización mediante el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Celica realiza un control sobre el diseño de las obras de habilitación o edificación a ser realizadas, los usos y actividades de suelo a ser implantadas o cualquier acto de transformación urbanística solicitado por el promotor, con carácter previo a su intervención. Las licencias confieren derechos subjetivos si fueron adquiridas de buena fe y en cumplimiento a la norma nacional y local y durante el plazo de vigencia de dichas autorizaciones.

Artículo. 54. Tipos y subtipos de licencias. - Las licencias urbanísticas son:

- a) Licencias urbanísticas de habilitación de suelo;
 - 1) Licencia de subdivisión.
 - 2) Licencia de restructuración parcelaria.

- 3) Licencia de reajustes de suelo.
- 4) Licencia de urbanización.
- 5) Licencia para proyectos de vivienda de interés social.
- b) Licencias urbanísticas para la edificación;
 - 1) Licencias de obras mayores.
 - 2) Licencias de obras menores.
 - 3) Licencias de proyectos especiales.
- c) Licencias urbanísticas para la propiedad horizontal: Aplican tanto a los proyectos desarrollados como conjuntos habitacionales, así como para proyectos en altura.

Artículo. 55. Prohibiciones. - No podrá concederse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

1. Suelos con una topografía con pendientes iguales o superiores al 50%
2. Suelos que presenten áreas de riesgo con un valor muy alto y alto en cuanto a riesgos de peligrosidad, remoción de masas, inundación u otros fenómenos que no pueden ser mitigables
3. Márgenes de protección de ríos y quebradas
4. Los suelos que sean determinados como conservación, entre ellos, áreas de conservación arqueológica o ambiental de acuerdo con lo establecido por los Órganos competentes en la materia.
5. Servidumbres por líneas de transmisión eléctrica.
6. Derechos de vía.
7. Servidumbres por líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia del poliducto.
8. Servidumbre o márgenes de protección de canales de riego y líneas de conducción de agua.

Artículo. 56. Habilidad del suelo restringida. - Los suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones tendrá limitado el proceso de urbanización, construcción o fraccionamiento, y tendrán que presentar estudios adicionales solicitados por la Dirección de Planificación y entidad correspondiente:

1. En lo referente a la topografía: Suelos localizados entre el 30 y 50 % que no estén en zonas susceptibles a cualquier tipo de riesgo, deberán presentar estudios correspondientes con los cuales eventualmente se podrán aprobar los procesos de urbanización o edificación bajo las condiciones que el GAD considere, las mismas que no podrán ser inferiores al PIT en donde se emplace.

2. En lo referente a la condición de riesgo: Las áreas que presenten condiciones de riesgo medio o bajo de peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de estabilidad, remoción de masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo a estudios puntuales que el GADMC Celica haya generado, deberán presentar estudios a detalle que garantice la seguridad del proyecto a emplazar.
3. En lo referente a suelos de valor patrimonial: Las áreas de influencia que contienen suelos con vestigios arqueológicos (delimitadas por el INPC), bienes patrimoniales, conjuntos y ejes patrimoniales, se tendrán que ajustarse a las condiciones establecidas por el INPC, según sea el caso, de acuerdo al ámbito convencional.

Artículo. 57. Control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, la Dirección de Planificación en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación, constituyéndose así, como el Órgano competente de control de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de lo determinado en el inciso que antecede, el órgano competente deberá verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables y de ser el caso, deberá disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IV DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo. 58. Ámbito. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Celica, rige para la circunscripción territorial y jurisdicción del Cantón, el PUGS delimita las zonas de planeamiento territorial del cantón Celica y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; la jerarquización vial, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Será de aplicación y cumplimiento obligatorio para todas las personas, naturales o jurídicas, instituciones públicas, privadas o mixtas en el suelo urbano y rural de la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Celica.

Artículo. 59. 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 planificación urbana y el cambio de norma de la zonificación 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. 60. Vigencia. - Una vez aprobado el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Celica, tiene un horizonte planificado hasta el 2030, sin embargo su temporalidad inmediata y de acuerdo con el marco legal es hasta el año 2027, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal del Cantón Celica; el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estará vigente durante un periodo de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. Se hacen pequeñas modificaciones al texto que en nada cambian su contenido y que más bien facilitan su aplicabilidad en el territorio. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo.

En tanto, el componente estructurante del PUGS estará vigente durante un periodo de doce años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal del Cantón Celica; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal. En caso de ser necesario 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. 61. Componentes del PUGS. - El Plan de Uso y Gestión de suelo tiene dos componentes:

- El componente estructurante.
- El componente urbanístico.

CAPÍTULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE

SECCIÓN PRIMERA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo. 62. Clasificación del suelo. - El suelo del cantón Celica se clasifica en urbano y rural.

Artículo. 63. 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 el suelo urbano a su vez se sub clasifica en: *consolidado, no consolidado y de protección.*

Artículo. 64. Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, de protección ambiental, que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación: *de producción, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.*

Artículo. 65. Subclasificación 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.
- 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.

- c) **De protección:** Es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de ocupación y subdivisión. Para la aprobación de los suelos de protección, se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo. 66. Subclasificación 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 biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Artículo. 67. Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente por plan parcial, se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano. Los polígonos especiales de interés social que presenten consolidación y estén dentro de este suelo podrán ser incorporados al suelo urbano o podrán ser legalizados mediante ordenanza que apruebe el polígono y la urbanización de interés social de desarrollo progresivo.

Artículo. 68. Estructura urbano rural. - La estructura urbano rural permite establecer los límites del suelo, tanto urbano como rural, sobre los cuales se aplicará el régimen normativo y urbanístico en concordancia con las disposiciones y Modelo Territorial Deseado (MTD) determinadas en el PDOT cantonal, siendo su base de estudio la determinación del sistema de asentamientos y su jerarquización. Cabe recalcar que la

delimitación es objeto de estudio e independiente de los límites políticos administrativos cantonales.

Esta clasificación permite definir de manera adecuada el régimen urbanístico del suelo sobre el cual el GAD implementará procesos de regulación y control en cuanto al uso y ocupación, así como procesos de expansión y consolidación urbana.

Artículo. 69. Del sistema de los asentamientos humanos y su extensión. – En el cantón Celica, se tiene un sistema de asentamientos poblacionales jerarquizados en concordancia con niveles de ocupación, equipamiento comunitario, infraestructura básica y servicios públicos entre otras características que permitirán tratamiento y estrategia territorial estipulada en la imagen objetivo y propuesta.

CAPÍTULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA USO DEL SUELO

Artículo. 70. Definición. - El uso del suelo es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante o mayoritario en relación a otros desarrollados en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 y un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el artículo 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo. 71. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área urbana. - El área urbana del cantón Celica corresponde únicamente a la cabecera cantonal, la cual está constituida por 18 PIT signados con la codificación (PU).

Artículo. 72. De los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del área rural. - Los PIT en el suelo rural están delimitados en base a la cobertura del suelo, afectaciones legales ambientales y culturales, pendientes, zonas de riesgo, capacidad de uso de la tierra, áreas con posibilidad de extracción minera, análisis de urbanidad y las categorías de ordenación, en el caso del cantón Celica no se implementan esta tipología de polígonos.

Artículo. 73. Uso principal. - Aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario, al mismo que le corresponden una serie de actividades compatibles a desarrollarse en el territorio (Ver Anexo N°. 1).

Artículo. 74. 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 (P): Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- b) Uso complementario (C): Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- c) Uso restringido o complementario con limitaciones (CL): Permite bajo determinadas condiciones, con el fin de que no afecte a lo estipulado en la zona.
- d) Uso prohibido o incompatible (I): Uso del suelo que no es compatible con el uso principal y complementario ya que afectaría la visión territorial de la zona. Todo uso que y no sea mencionado o no consten pormenorizadamente en los cuadros normativos de cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) son determinados como prohibidos o incompatibles.

La capacidad de acogida de cada uno de los usos específicos se encuentra en el Anexo N°. 2.

Artículo. 75. Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la zona donde se emplace y las condiciones mencionadas a continuación.

Residencial 1.- Vivienda urbana: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Pertenecen a esta categoría las viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, condominios y conjuntos habitacionales.

Residencial 2.- Vivienda mixta o productiva: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público, además de desarrollar actividades residenciales puede albergar usos relacionados al comercio y servicio que no podrán superar el 40 % del área edificada.

Residencial 3.- Vivienda rural: Localizada en un predio independiente con acceso exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre público. Son viviendas

campesinas o de uso campestre, una condicionante es su acoplamiento al entorno especialmente al paisaje, manteniendo bajas densidades a índices de ocupación; y, sus usos principales son los agropecuarios y forestales o ambientales.

Residencial 4,- Residencial productiva rural: Localizada en predios rurales donde se desarrollan actividades agropecuarias, es considerada como apoyo a la producción y puede contar con usos adicionales infraestructura de apoyo a la producción.

Artículo. 76. Comercial y de servicios. - Este uso de suelo está conformado por las actividades relacionadas al comercio al por mayor y menor (venta sin transformación) de cualquier tipo de artículo, y la realización de servicios secundarios para la venta al por mayor y menor, es decir, son los pasos finales en la distribución de la mercancía.

Artículo. 77. Servicios. - Destinado a actividades de intercambio de servicios en el suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo; o, combinados con otros usos de suelo en lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Artículo. 78. Industrial de bajo impacto. - industrias manufactureras y establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales de acuerdo a la certificación por la entidad correspondiente.

Artículo. 79. Agropecuario. - Suelo que receptorá actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales, vegetales y animales, comprendiendo las actividades de recolección y cultivo de plantas, cría y reproducción de animales.

Se divide en tres actividades, la producción de productos (agricultura), cría y producción de productos animales (ganadería) y actividades de apoyo a la producción, que comprende todas aquellas infraestructuras complementarias a esta actividad.

Artículo. 80. Patrimonial. - Hace referencia a las actividades que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico con valor patrimonial que se requiere preservar y conservar.

Artículo. 81. Ambiental. - Suelo urbano o rural con usos de suelo destinado a la conservación patrimonial natural, corresponden a este uso las zonas que constan dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), áreas forestales y zonas de riesgo.

Artículo. 82. Equipamiento. - Suelo destinado a actividades e infraestructura que genera bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población y garantizar el esparcimiento y calidad de vida.

Artículo. 83. Condiciones de funcionamiento. - El GAD del cantón Celica, 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. 84. 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 (Ver Anexo N°. 2).

SECCIÓN SEGUNDA

DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo. 85. Edificabilidad. - Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada en metros cuadrados totales que asigna o permite, sobre un ámbito determinado.

- a) **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 contra prestación 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 con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado. 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.
- b) **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. 86. Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica. - La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Artículo. 87. Determinantes urbanísticos. – En cada Polígono de Intervención Territorial (PIT), 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 y fondo de predio
- c) Retiros frontal, lateral y posterior
- d) Altura (pisos)
- e) Tipo de Implantación
- f) COS

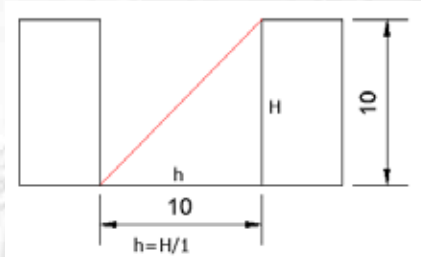
El Anexo N° 3 contiene las determinantes urbanísticas de cada PIT.

Artículo. 88. Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones del suelo sean: subdivisión o urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidas en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo. 89. Frente mínimo y Fondo de predio. - El frente mínimo del predio no podrá ser inferior a 10 metros; y para vivienda de interés social calificada por el MIDUVI será de 8.00 metros. La relación frente-fondo oscilará entre 1-2 (mínimo) para áreas urbanas

y 1-3 (mínimo) para el sector rural; en el caso de que la vivienda tenga implantación aislada se solicitará el frente óptimo.

Artículo. 90. Definición de retiros, frontal, lateral y posterior. - Se utiliza el criterio de soleamiento (4 horas de luz directa al día) y ventilación determinados en base a la altura de la edificación en base a la siguiente formula (retiro=altura/tangente de X) en donde x corresponde al ángulo de 70 grados; por tanto, el denominador corresponderá a 2,7 en todos los casos. Este cálculo se hará con la altura real de la edificación.



Espacio entre bloques edificados

El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral, deberá aproximarse al 0,5 superior.

Artículo. 91. Retiros en edificaciones aisladas o pareadas. - Para edificaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros.

Artículo. 92. Condiciones de los retiros frontales. - Los retiros frontales tienen las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal óptimo es de 5 metros y el mínimo es de 3 metros.
2. En áreas consolidadas si los retiros que determina el PIT correspondiente no corresponden al tramo, y; el 60 % de las edificaciones tienen una diferente sección el retiro se acoplará al tramo en mención.
3. Se debe mantener el nivel de la acera y en caso de terrenos en pendientes se debe conservar el nivel natural del terreno.
4. En predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales y vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote.
5. En predios con frentes mayores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros
6. En los retiros frontales se tendrá que implantar jardines y/o áreas verdes que aporten al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse las áreas destinadas a parqueaderos, accesos peatonales y vehiculares,

7. Área que corresponderá hasta el 50 % del frente del lote y para predios con frente superior a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros, esta determinante aplica en toda el área de estudio.
8. La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de la línea de fábrica para evitar cualquier barrera arquitectónica.

Artículo. 93. De las alturas máximas. - Se determina las alturas máximas en concordancia con el número de pisos como se muestra en el siguiente cuadro los que incluyen 3 metros adicionales en correspondencia a cada sector o PIT, en caso de que el proyecto prevé la construcción de elementos tales como: Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas, instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor, entre otros elementos que por ningún motivo excederán la altura establecida.

NÚMERO DE PISOS	ALTURAS MÁXIMAS (M)
1	7
2	10.3
3	13.6
4	16.9
5	20.2
6	23.5
7	26.8

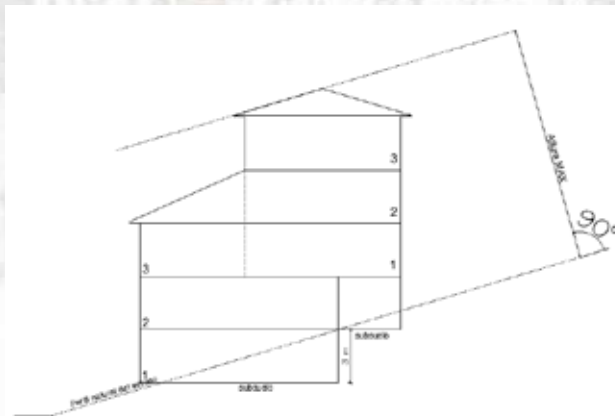
Alturas máximas permisibles por pisos

Estas alturas serán aplicadas en concordancia con las edificaciones del tramo en el que se emplace el predio.

Artículo. 94. Determinantes para la altura de la edificación. - Para el cálculo de la altura de una edificación se tienen las siguientes determinantes:

1. La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada, en caso de que el predio tenga pendientes irregulares bajo o sobre el nivel, la edificación será medida siguiendo el nivel natural del terreno.
2. No se determina rangos de tolerancia.
3. La altura mínima en la planta baja (nivel = ± 0.00) será 3.06 m y para los pisos subsiguientes será de 2.70m incluido espesor de la losa,
4. La altura mínima de entepiso de locales habitables medidas desde el piso terminado hasta el cielo raso es de 2,50 metros. A esta altura puede modificarse siempre y cuando lo determinen los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en ningún caso estas determinaciones no sobrepasarán la altura determinada en el cuadro anterior.

5. En el caso de edificaciones patrimoniales la altura de entrepiso está determinada por la existente en las edificaciones.
6. Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso, no se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima será de 4 metros medidos a partir del cumbrero.
7. En todos los casos se entenderá que la buhardilla como piso completo y se contabilizará dentro de la edificabilidad, cumpliéndose los parámetros de edificabilidad para cada PIT, es decir, toda la superficie cubierta se entenderá como metros cuadrados de construcción considerados dentro del PUGS.
8. Los mezanines se entenderán como piso completo para el cálculo de altura de la edificación.
9. Las edificaciones que superen los 3 pisos y tengan cubiertas planas tendrán el acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada. Dicho acceso será únicamente con fines de mantenimiento.
10. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
11. En el caso de terrenos con pendientes, todas las fachadas del bloque edificados mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en las edificaciones siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos se considerará que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto de contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación como en el siguiente esquema.
12. El ancho mínimo de la acera (vereda) en ningún caso podrá ser menor a 1.50m,
13. El radio de curvatura (ochavamiento) en las aceras en ningún caso serán menores a 3.00 metros.



Esquema de edificaciones en terrenos con desnivel

Artículo. 95. Número de pisos y correspondencia con la sección vial. La altura de la edificación tendrá correspondencia directa con la sección vial cumpliendo las siguientes condicionantes:

1. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros.
2. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros.
3. La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 16 metros.

En lotizaciones, subdivisiones o urbanizaciones nuevas en el sector urbano, el ancho mínimo de vía no podrá ser menor a 10.00m incluido veredas de 1.50m de sección y la altura de las edificaciones estará regulada por la ordenanza correspondiente y siempre en concordancia con el PIT al que pertenezca.

En el sector rural en ancho mínimo de vías será de 8.00m

Artículo. 96. Incremento de número de pisos o índice creado. – Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente un índice creado. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo. 97. Suelo Creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios de suelo urbano podrán solicitar el incremento de número de pisos si la zonificación así lo permite, para construcciones existentes siempre y cuando cumplan con el lote mínimo para la nueva edificabilidad y cuenten con las respectivas autorizaciones. Para este efecto deberán cumplir con las normas técnicas arquitectónicas y de la construcción previstas en esta ordenanza y la legislación nacional.

Artículo.98. Captación del incremento del valor del inmueble por índice creado. - El Concejo Municipal del Cantón Celica podrá autorizar mediante ordenanza la venta o transferencia del índice de construcción creado, esta captación podrá ser onerosa y se realizará mediante acto administrativo o tributario, según corresponda, o con la compensación social en suelo u otra que técnicamente se defina.

Artículo. 99. Autoridad administrativa Responsable. - Son órganos responsables del GAD Municipal del cantón Celica para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, la unidad encargada de la Dirección de Planificación.

Artículo. 100. Tipo de Implantación. - Se prevén las siguientes tipologías:

- a) **Tipología continua:** 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. 101. Cambio del tipo de implantación. - Se puede cambiar el tipo de implantación de un lote que se encuentre dentro de un frente de una manzana consolidada que cumpla las siguientes consideraciones:

- 1. Al tipo de implantación dominante de la manzana correspondiente al lote, se puede deducir como dominante a la mayor extensión del tramo midiendo su longitud.
- 2. En el caso de lotes esquineros, se consideran los tipos de implantación dominantes en cada uno de los frentes de las manzanas que conforman las esquinas; y; la nueva edificación tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.
- 3. Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considera aquellas edificaciones que no hayan sido construidas con los permisos correspondientes.

Artículo. 102. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta 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 PB) 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 PB) 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.

Artículo. 103. Establecimiento del COS. - Para determinar el COS se tienen las siguientes condicionantes:

1. En lotes con tamaños menores a los establecidos en cada PIT, el COS no podrá superar el 70 %.
2. En predios entre 120 y 1.000 metros cuadrados el COS será el resultante de la aplicación de los retiros establecidos en el PIT correspondiente de acuerdo a la tipología edificatoria, siempre y cuando no supere el 70 % del COS.
3. Para predios con tamaño entre 1.000 m² a 1.500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60 % del COS.
4. Para predios con tamaño entre 1.500 m² a 2.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55 % del COS.
5. Para predios con tamaño entre 2.000 m² a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50 % del COS.
6. Para predios con tamaño superior a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45 % del COS.

SECCIÓN TERCERA

DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Artículo. 104. Ámbito. - Se establecen determinantes especiales en:

- a) Zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente.
- b) Zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo. 105. Lotes inferiores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- a) Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
- b) El frente del lote no podrá ser menor de 4 metros.
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
- d) Las culatas deberán ser tratadas.
- e) Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- f) El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y COS máximo es del 70 %.
- g) Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante, hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- h) Los predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados estacionamientos y acceso peatonales o vehiculares no podrán superar el 50 % del frente del lote, si el frente es mayor a 12 metros; estos espacios no serán mayores a 6 metros. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos.
- i) Se puede utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j) Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos ergonómicos, condiciones de iluminación y ventilación.
- k) En el caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación será de un piso.
- 1) Si la edificación no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo. 106. Lotes inferiores al establecido en el PIT y mayores a 120 metros cuadrados. - El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

- 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 plantas, se podrá realizar buhardillas
- c) Las culatas deberán ser tratadas.
- d) Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
- e) El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y COS máximo es del 70%.
- f) Se permite un voladizo que no podrá ser mayor de 1,50 metros, sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos sobre el colindante, hacia los colindantes los vanos deberán estar separados con mínimo un metro del colindante.
- g) Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueaderos dejando el 65 % restante para áreas verdes.
- h) Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
- i) Se podrá utilizar el 50 % del retiro posterior en caso de vivienda unifamiliar.
- j) Si la edificación no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.

Artículo. 107. Lotes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT. - Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero Si con el tamaño de lote mínimo y a 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.

Artículo. 108. Lotes que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PUGS ni con las condiciones descritas en los artículos anteriores de esta sección.

- a) En el caso de que las condiciones de un predio no permitan los parámetros establecidos en el PIT, se podrá realizar un proyecto conjunto con el lote colindante, considerándose los dos como un solo cuerpo, sujetándose a las condiciones que correspondan a la suma de los dos.
- b) En proyectos de fraccionamiento, en los que tanto por la forma del predio se dificulta su fraccionamiento se vuelve necesario dar acceso a un lote con superficie de hasta 1,5 veces la superficie del lote mínimo del sector, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.
- c) El acceso no podrá tener una profundidad igual o mayor a 40 metros.
- d) El corredor tendrá una sección de 3 metros para profundidades de hasta 20 metros.

- e) El corredor tendrá una sección de 4,5 metros para profundidades de 21 hasta 30 metros.
- f) El corredor tendrá una sección de 6 metros para profundidades de 31 hasta 40 metros.

Artículo. 109. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS.

- a) En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas.
- b) Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso contarán con un año desde la aprobación del PUGS para iniciar obras y culminarlas de lo contrario se caducará la licencia urbanística o permiso de construcción.

Artículo. 110. Predios localizados en suelos con pendientes hasta del 50 %.

- a) En los predios localizados dentro de áreas urbanas con pendientes superiores al 50% y que no consten dentro de las áreas de protección y se encuentre en áreas que se pueda modificar esta situación mediante movimientos de tierra u otras obras de ingeniería, en consenso con los departamentos correspondientes del GADMC.
- b) En esta solicitud se deberá adjuntar a los requisitos generales un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural que garantice una correcta realización de estos trabajos que no afecten los predios colindantes y circundantes ocasionando el menor impacto posible.
- c) Para terrenos urbanos con pendientes superiores hasta el 50 %, que no estén dentro de los suelos de conservación, se permiten cortes de terreno siempre y cuando el talud generado no supere los 3 metros, de manera que se obtengan plataformas aterrazadas de máximo 3 metros de desnivel entre ellas.
- d) Los predios urbanos que no estén dentro de los suelos de conservación que cuenten con barrancos de 5 metros en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, Únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal de no mayor a 2 metros de ancho.

Artículo. 111. Determinantes para zonas de ocupación condicionada por peligrosidad, riesgo, susceptibilidad o inestabilidad media o baja. – Estas determinantes se aplican en áreas geológicamente inestables de peligrosidad baja y media, riego bajo y medio, susceptibles a inestabilidad baja y media.

Para la aprobación de cualquier actuación urbanística que implique el emplazamiento de una edificación, se deberá adjuntar los requisitos solicitados por el GADMC y la entidad correspondiente. Los estudios que se hagan en esta zona son de estricto cumplimiento y primarán sobre las determinantes descritas en el siguiente cuadro:

DETERMINANTES URBANÍSTICAS	SUELO URBANO		SUELO RURAL DE EXPANSIÓN	
	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
Altura máxima pisos (M2)	Un piso más Buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo	Un piso más Buhardilla	La asignada en el PIT, con estudio complementario de suelo
Lote mínimo (m2)	500		750	
Frente mínimo (m)	18		19	
Área de Construcción (m2)	150.00		180.00	
Tipo de Implantación	Aislada		Aislada	
Retiro frontal	5		5	
Retiro Lateral	3		3	
Retiro Posterior	3		3	
Uso de Suelo	Residencial		Residencial	

Determinantes urbanísticas para áreas con riesgo medio y bajo

Se permitirán la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS con lotes menores y retiros menores establecidos en el cuadro anterior siempre y cuando se cumplan con las siguientes condicionantes:

- Se deberá realizar un estudio de suelo que demuestre la factibilidad de edificar el predio.
- El frente mínimo será de 7 metros.
- El tamaño mínimo del lote será de 300 m2.
- El área construida máxima será de 80 m2.
- La altura máxima será de un piso más buhardilla.
- Dependiendo del tipo de implantación los retiros serán de cumplimiento obligatorio.
- No se edificará en el retiro frontal y posterior, deberán ser únicamente áreas verdes.
- Se podrá utilizar máximo el 35 % del área del retiro frontal para parqueadero.
- No se permite hacer voladizos.
- Las culatas deben ser tratadas.
- Por ningún motivo estos predios pueden ser objeto de fraccionamiento o división.
- Si la edificación no cumple con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector.

SECCIÓN CUARTA

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo. 112. 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.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo. 113. 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.

Artículo. 114. 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 del/a alcalde/sa 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.

- a) La unidad de actuación urbanística implicara 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.
- b) Para esta etapa, los propietarios del suelo o el *GAD Municipal* 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.
- c) Una unidad de actuación urbanística deberá observar lo contemplado en los tratamientos y su función en el modelo territorial y clasificación del suelo.
- d) Una unidad de actuación urbanística recibe las determinantes urbanísticas 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 proyecto a ejecutar el plan parcial.

PARAGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo. 115. 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. 116. Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística. El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano y rural de expansión urbana previo plan parcial. En el 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 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 las áreas de cesión determinadas a favor del GAD municipal, las mismas que no podrán en el futuro cambiar de destino.

Artículo. 117. 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.

Artículo. 118. 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.

El fraccionamiento, partición o subdivisión estará permitido en el suelo urbano y rural con excepción del suelo rural de protección y los suelos en los que están asentadas las comunidades y comunas, que están prohibidos de subdividir por disposiciones de la Constitución y la ley.

El procedimiento para el fraccionamiento, partición o subdivisión será:

- a) Los procesos de fraccionamiento, subdivisión o partición deberán estar representados en un proyecto técnico en el que se describa con claridad las áreas de cesión o pago como son vías y áreas verdes,
- b) Se justificará la propiedad del predio a subdividir y que esté libre de gravamen que impida su habilitación.
- c) El proyecto técnico además debe contener la información necesaria requerida y cumplir con los requisitos del plan de uso y gestión del suelo o del plan parcial respectivo sobre todo en lo que respecta a la dimensión de la unidad mínima en la que se puede subdividir el predio.
- d) Una vez que los requisitos formales, legales y técnicos cumplan con la normativa urbanística vigente el/a alcalde/sa aprobará la subdivisión o urbanización mediante acto administrativo en cumplimiento con lo que dispone el artículo 472 del COOTAD.

Artículo. 119. Cooperación entre partícipes. - 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 GAD Municipal. El procedimiento específico es el que regula la subdivisión o fraccionamientos.

PARAGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo. 120. 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. 121. 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 adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad. El vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al GAD Municipal 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. 122. 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 GAD Municipal del cantón Celica.

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 Celica en el Registro de la Propiedad.

Se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Celica, 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 GAD Municipal, se determinará el incumplimiento y el anuncio de subasta y venta forzosa.

Artículo. 123. 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 Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Celica, 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. 124. 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 GAD Municipal y al Registrador de la Propiedad, 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.

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 *GAD Municipal* tiene el plazo de 3 años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

Artículo. 125. 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 derecho habiente, 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. 126. Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los GAD Municipales 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 GAD's Municipales. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los GAD's Municipales 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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.

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo. 127. 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. 128. Concesión onerosa de derechos. - En caso de que se requiera transformar suelo rural, a suelo rural de expansión urbana, o a 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 Celica 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.

El/a alcalde/sa 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. La concesión onerosa de derechos se puede dar en:

- a) Venta de edificabilidad,
- b) Subasta de derechos de edificabilidad,
- c) Transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se lo harán al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Celica ya sea en efectivo o en especie en calidad de:

- a) Suelo urbanizado,
- b) Viviendas de interés social,
- c) Equipamientos comunitarios o
- d) Infraestructura.

PARÁGRAFO QUINTO

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO PARA ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo. 129. Objetivo. - Establece mecanismos de ordenación del territorio y regularización para asentamientos humanos caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Los instrumentos para la Gestión de suelo para asentamientos de hecho son:

Artículo. 130. Declaratoria de regulación prioritaria. - Dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o mediante planes parciales, el GAD municipal determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD municipal del cantón Celica gestionará de forma expedita los tramites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el GAD municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

El GAD Municipal de Celica, planificará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto el servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento

de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

Se aplicará en suelo urbano y rural determinando zonas especiales de interés social y un plan parcial excepto en el suelo de protección. En los planes complementarios dentro del componente urbanístico constarán las zonas que serán objeto de regularización prioritaria, para lo cual el ejecutivo del cantón presentará un diagnóstico del asentamiento que contenga:

- a) Identificación de beneficiarios,
- b) Capacidad de integración urbana principalmente respaldado por la factibilidad, de servicios de infraestructura y servicios básicos,
- c) No estar en zonas de riesgo,
- d) No tener conflicto con áreas naturales y culturales,

Una vez obtenido el diagnóstico y la declaratoria de regularización prioritaria se aplicará sobre estas áreas expropiaciones forzosas, o partición administrativa o derecho de superficie según fuera el caso.

PARÁGRAFO SEXTO

PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo. 131. Concepto. - Definiéndose como bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos y la presente ordenanza en cuanto a su edificación, administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.

Artículo. 132. Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal. -

- a) Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.
- b) No se permite el establecimiento de proyectos de propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana sin que previamente se haya aprobado un plan parcial y se haya transformado este suelo a suelo urbano.
- c) En el caso de los conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.
- d) Las edificaciones a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la licencia de construcción.

Artículo. 133. Declaratoria de Propiedad Horizontal.

- a) Es competencia del GAD municipal del cantón Celica, resolver sobre las solicitudes de declaración de propiedad horizontal presentadas a la municipalidad. En el caso de ser negadas las solicitudes, deberá fundamentar su decisión. Dicha decisión podrá ser impugnada ante el/a alcalde/sa del cantón Celica.
- b) El GAD del cantón Celica establecerá mediante resolución administrativa los requisitos para el licenciamiento y aprobación de los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- c) Se prohíbe expresamente celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes que estén bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de los bienes comunales, y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación, con el proceso de control respectivo y con el certificado de terminación de obra y que la misma cumple con las condiciones de habitabilidad necesarias.

Artículo. 134. Condicionantes para la implantación de proyectos en propiedad horizontal. - Los proyectos de propiedad horizontal se sujetan bajo las siguientes condiciones:

1. Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir con los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General, los reglamentos internos, lo definido en el presente plan en cuanto a su administración, uso, seguridad, mantenimiento y conservación.
2. Los conjuntos habitacionales deberán aportar obligatoriamente con el porcentaje que establece la unidad de planeamiento a la que pertenece para ser destinados a áreas verdes, estas áreas son de copropiedad y manejo condominal. En estas áreas se podrán incluir construcciones para salas comunales o equipamientos.
3. Los proyectos edificados en altura que se sometan al régimen de propiedad horizontal igualmente deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunales que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir salas comunales, gimnasios, etc., y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.
4. Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.
5. Se pueden acoger a esta figura las edificaciones emplazadas en áreas urbanas que albergan dos o más unidades de vivienda, oficinas o comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo con la ley y reglamento de propiedad horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.
6. Los proyectos de propiedad horizontal serán aprobados únicamente en áreas urbanas.
7. En caso de oficinas, comercios, conjuntos habitacionales, industriales otros ubicados en áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen respetará la trama vial existente o proyectada, en caso de no existir el promotor deberá generar una propuesta.
8. Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con las determinantes urbanísticas correspondientes al PIT en donde se localicen y contar previamente con la respectiva aprobación de los planos y licencia de construcción.
9. El proyecto será aprobado mediante resolución administrativa.
10. Se prohíbe celebrar escrituras de transferencia de dominio de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal, sin que antes no estén terminadas las obras de construcción de bienes comunales y que las unidades habitacionales en propiedad exclusiva hayan contado con todos los permisos de edificación emitidos mediante certificación por parte de la Dirección de Planificación.

11. El conjunto habitacional que tome esta figura deberá aportar un porcentaje de áreas verdes correspondiente al porcentaje establecido al área de cesión del PIT donde se emplace.
12. Los proyectos edificados en altura que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinada a bienes comunales que podrán ser ubicados en la planta baja o en altura, estas áreas podrán ser salas comunales, gimnasios entre otros en consenso con el GAD Municipal.
13. Los propietarios participaran proporcionalmente en el pago de expensas de todos los bienes comunes generales, incluidos la construcción, mantenimiento y mejora de equipamiento y acceso comunitario de uso exclusivo de copropietarios.
14. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.
15. Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical.
16. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.
17. Únicamente se puede planificar este tipo de proyectos con frente a vías aperturadas y planificadas.
18. Los accesos comunales peatonales deben tener una sección mínima de tres metros.
19. Los accesos comunales carrozables deben tener una sección mínima de 9 metros.
20. El tamaño del condominio no podrá sobrepasar la extensión de 10.000 m².
21. El tamaño mínimo de la unidad construida de vivienda no podrá ser inferior de 95 m² y de 75 m² por unidad en edificio.
22. El GAD Municipal, a través de la Dirección de Planificación establecerá normas específicas que reglamente la obligatoriedad de estacionamientos y espacios para circulaciones, en donde no debe haber barreras arquitectónicas que divida los predios individuales
23. Se sugiere que el número de parqueadero sea 1 por cada unidad habitacional.
24. La ubicación de zonas comerciales en caso de que se proponga una combinación de usos tengan frente a las vías con sección mínima de 9 metros.
25. En programas de interés social el lote y el número de estacionamientos se determinará en consenso de la Dirección de Planificación y la entidad correspondiente, se recomienda un puesto de estacionamiento por cada cinco unidades de vivienda.

CAPÍTULO IV**DE LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS, ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES Y AFECTACIONES.****SECCIÓN PRIMERA.****POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.**

Artículo. 135. 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, socio-económico 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, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN SEGUNDA.**TRATAMIENTOS.**

Artículo. 136. 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. 137. Tratamientos Urbanos. - Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, restauración y regeneración, consolidación, desarrollo y expansión. Cada polígono de intervención territorial urbano determina el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

- a) **Tratamiento de conservación. restauración y regeneración:** 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. También es el caso de las áreas que requieren restauración y regeneración, es decir, de los sitios arqueológicos en los que no se han realizado estudios específicos como base para precautelar su conservación en el tiempo y en espacios degradados ambientalmente.
- 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 de densificación.

- 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.

El tratamiento de desarrollo tiene dos categorías la una, se aplican en zonas donde el valor del suelo es alto, con alta accesibilidad y capacidad para receptor mayores densidades y usos de suelo dedicados al servicio y comercio. En la segunda corresponde a aquella zona que receptorá industria de bajo impacto con el fin de dinamizar la productividad para los habitantes del área de estudio, dando alternativas para el emplazamiento de la pequeña industria.

SECCIÓN TERCERA. DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Artículo. 138. Objetivo. - La presente ordenanza establece las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación 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, socio económicas y culturales del lugar.

Cada polígono de intervención territorial en función de su tratamiento y de la capacidad de área, determinará específicamente los estándares urbanísticos y porcentajes mínimos de cesión (Ver Anexo N°. 3).

Artículo. 139. Dotación de espacio público, vialidad y equipamiento. - Para este acápite se determina los siguientes estándares urbanísticos en concordancia con los estándares definidos por las instancias correspondientes como se observa en la parte estructurante.

1. Se determina como un indicador de calidad para el cálculo de áreas destinadas al espacio público, el de 9 metros cuadrados por habitante, como espacio mínimo para la ocupación en áreas verdes y/o recreativas.
2. El emplazamiento de espacio público debe ser sectorial (por cada PIT), propiciando que uno de otro no difiera de 15 minutos a pie.
3. Se determina como un indicador de calidad para el cálculo de áreas destinadas a equipamiento público, incluyendo al equipamiento recreativo; el de 4,5 metros cuadrados por habitante

4. Se determina como indicador para efectos de cesión de suelo el 25 % de área útil urbanizable como suelo destinado para la vialidad

Artículo. 140. Suelo de protección y conservación. - Corresponden a las áreas de protección ambiental y cultural y aquellas que por su naturaleza la urbanización sería motivo de riesgo para emplazar edificaciones e infraestructura, son las siguientes:

1. Áreas que se encuentren dentro del inventario nacional, Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).
2. Áreas con pendientes superiores al 50 % en suelos consolidados.
3. Áreas de protección de los márgenes de los ríos y quebradas (Ver Anexo N°. 4).
4. Áreas de recuperación ambiental, considerando dentro de esta categoría a bosques naturales, suelos con vegetación nativa, áreas con vegetación introducida, áreas a reforestar entre otros, que se consideren degradados.
5. Áreas con limitantes geológicas, integrado por suelos de muy alta peligrosidad de riesgo, con alta susceptibilidad de remoción de masa, inundación y deslizamientos.
6. Áreas de conservación patrimonial, integrada principalmente por los sitios arqueológicos registrados por el Ministerio de Cultura e INPC correspondiente.

Como determinantes urbanísticas se prevé la prohibición de edificaciones sobre estas áreas, así como la asignación de usos de suelo que constan en el Anexo N°. 2, lo cual permitirá un balance ambiental adecuado.

Artículo. 141. Suelo que requiere mitigación de riesgo. - Los suelos que son considerados de riesgo por sus condiciones físicas (geológicas y geotécnicas), requieren de una atención especial pues la planificación debe prever la seguridad de los ciudadanos, por tanto, se determinan los siguientes estándares urbanísticos:

1. Los suelos que estén dentro de esta clasificación según este plan deben hacer el estudio correspondiente, el cual establecerá si es posible o no receptar procesos de urbanización y edificación.
2. Estos estudios pueden ser públicos o privados en caso de requerir la reserva y ocupación de este suelo, no se podrá otorgar permisos de ocupación sin que se cuente con la factibilidad técnica emitida por la entidad correspondiente; estas características urbanísticas primarán sobre las decisiones definidas para el PIT correspondiente.
3. Estas áreas no pueden ser edificadas sin el cumplimiento del acápite anterior, y las determinadas establecidas en el Anexo 3 en el que se determina el uso y ocupación

del suelo, en la que se localizará el predio de manera exacta para el cumplimiento de lo expuesto.

SECCIÓN CUARTA. DE LAS CESIONES.

Artículo. 142. Cesión. - En todo proceso de habilitación de suelo entendido como subdivisión o urbanización etc., en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se dejará el 15 % de área útil para uso de áreas verdes y máximo el 35 % para áreas de equipamiento comunal y red vial.

Artículo. 143.- Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo. - Las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

- a) Su emplazamiento será frente a una vía existente o planificada por el promotor garantizando plenamente su accesibilidad.
- b) El promotor debe plantear su emplazamiento de tal manera que su forma y ubicación garantice un servicio efectivo a la comunidad.
- c) Las áreas de cesión se integrarán con el trazado urbano existente.
- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes las áreas de cesión deberán formar un solo cuerpo con el fin de optimizar su utilización.
- e) Los predios destinados a cumplir la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista en 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 óptima en el aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de esta condición será responsable la Dirección de Planificación del GADMC Celica y podrá solicitar los informes pertinentes a otras dependencias.
- f) Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma no supere el 15 % del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
- g) Dentro de un proyecto de urbanización, si sobre el predio a urbanizar existe una afectación destinada a áreas verdes y la misma supera el 35% determinado en la ley, el área adicional deberá ser expropiada, salvo que se haya realizado un reajuste de suelo y un reparto de cargas y beneficios.
- h) En el caso de existir uno o varios lotes que estén afectados para emplazar áreas verdes o parques, y este lote vaya a ser objeto de una subdivisión, restructuración

parcelaria o reajuste de suelo, el porcentaje de cesión deberá cumplir con los porcentajes mínimos permisibles que establece la ley y ser transferido al GAD, en el caso de no cumplir con dichos porcentajes se levantará la afectación y se compensará la afectación con la totalidad de la superficie mediante pago, siempre y cuando el predio tenga menos de 3.000 metros cuadrados conforme lo establece el Art. 424 del COOTAD concordante con el Art. 28 del RLOOTUGS.

Artículo. 144. Compensaciones. - Si el lote de terreno es menor de 3.000 metros cuadrados el pago se hará en función del avalúo catastral del año vigente.

Artículo. 145. 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 urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- b) Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por si solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo. 146. 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.

SECCIÓN QUINTA. DE LAS AFECTACIONES.

Artículo. 147. 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.

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

El propietario que edifique sobre estas áreas afectadas no tendrá derecho justo al pago por expropiación sobre lo construido ilegalmente, así mismo es obligación del propietario hacer constar el título de transferencia de gravamen en caso de venta del predio.

Artículo. 148. 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. Conforme los principios de la Gestión de Riesgos del Manual del Comité de Gestión de Riesgos.

Artículo. 149. Áreas de afectación cursos naturales de agua. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, etc. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad.

Las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas, se establece de acuerdo al ancho del cauce del curso de agua natural (metodología Strahler).

Estos espacios no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación, ni uso que agrede al medio; las actividades y usos que se pueden admitir serán las de mejora ambiental como se puede ver en el Anexo N°. 4.

Artículo. 150. De las determinantes para las áreas de protección de los cauces de ríos y quebradas. -

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

- b) Cuando un lote tenga talud o ladera y/o este se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica -RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica y el nivel de pendiente.
- c) Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe generado por Gestión de Riesgos. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
- d) 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 las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse 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.
- e) Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
- f) En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
- g) 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, arroyos, cañadas, 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.
- h) 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 ambiental y otras leyes vigentes.
- i) Se prohíbe el embaulamiento de ríos, quebradas, acequias y cualquier curso de agua.
- j) En caso de que el curso de agua sea cual fuere su naturaleza no se encuentre cartografiado, se aplican márgenes de acuerdo al ancho y cauce del orden de

jerarquía de curso de agua, predominando el criterio del mayor margen de protección según la normativa nacional.

- k) La cobertura de la hidrografía se podrá modificar a través de resoluciones de la autoridad ambiental correspondiente, la cual deberá tener la cartera de los puntos modificados, este será el prerequisite para el proceso de licenciamiento.
- i) Se prohíben las construcciones o actuaciones que dificulten el curso de las aguas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que el régimen de propiedad del suelo. Se exceptúa las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo del agua y estabilización técnica de terrenos que presenten riesgo autorizadas por la entidad correspondiente.

Artículo. 151. Áreas de afectación por vías y transporte. - Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Artículo. 152. Áreas de afectación por 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. De manera general estas afectaciones serán:

- a) Plantas de tratamiento y canales de riego.
- b) Red primaria de energía eléctrica: Se deberán respetar las siguientes afectaciones de las redes eléctricas de alta tensión. Se considera tanto el ancho de la franja como la distancia desde el eje.

En este punto se clasifica a las afectaciones en dos: la red primaria de energía y afectaciones por plantas de tratamiento y canales de riego descritas en los siguientes cuadros:

VOLTAJE	ANCHO DE FRANJA	DISTANCIA DESDE EL EJE
Hasta 69 Kw	16.00m	8.00m
138 Kw	20.00m	10.00m
230 Kw	30.00m	30.00m
500 Kw	60.00m	60.00m

Afectaciones a redes de alta tensión

DESCRIPCIÓN	DISTANCIA DESDE EL EJE
Plantas de Tratamiento	7.50m
Canal de Riego principal	7.50m
Canal de Riego secundario	3.00m

Afectaciones para plantas de tratamiento y canales de riego

TÍTULO V DEL RÉGIMEN SANCIONADOR.

CAPÍTULO I DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES

Artículo. 153. 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 distintos públicos.

Artículo. 154. 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. 155. 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. 156. Medios de prueba. - En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba, excepto la declaración de parte de los servidores públicos.

SECCIÓN SEGUNDA. PRINCIPIOS.

Artículo. 157. 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. 158. 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. 159. Principio de inocencia. - La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutorie el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador en el que se determine su responsabilidad.

Artículo. 160. Principios de imparcialidad a independencia. - El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozará de independencia interna y externa.

Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el Órgano instructor y sancionador.

Artículo. 161. 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. 162. 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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

- e) 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. 163. 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. 164. 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 tres días.

Artículo. 165. Del 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.

SECCIÓN TERCERA.

CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.

Artículo. 166. 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 del Departamento de Control y Territorio del *GAD Municipal*.
- 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 las zonas con valor patrimonial.
- 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. 167. 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 Medio Ambiente y Desarrollo Económico (DIMADE) y, Planificación.
- c) Realizar zanjas y excavaciones, roturas de pavimentos, vías o infraestructuras de carácter y servicio público sin autorización del GAD Municipal.
- 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. 168. 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.

SECCIÓN CUARTA. SANCIONES.

Artículo. 169. Sanciones a las infracciones leves. - La sanción será el 50 % de 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.

Artículo. 170. Sanciones a las infracciones graves.

- a) La sanción será el 100 % de salario básico unificado, 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 un mes del registro profesional municipal.

Artículo. 171. Sanciones a las infracciones muy graves.

- a) La sanción general para las infracciones muy graves será de dos Salarios Básicos Unificados, además de la demolición total o parcial de la obra realizada según el informe vinculante de la Dirección correspondiente y 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;

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 a 4 Salarios Básicos Unificados, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de las obras hasta que se presente dicho permiso o su derrocamiento.
- e) 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 5 % 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.

Artículo. 172. 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, 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.

Artículo. 173. 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 al profesional a cargo de la dirección técnica de la obra.

Artículo. 174. Legalización. - Para legalizar 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.

Artículo. 175. Obligaciones de los directores de obra. - Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio 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) 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. 176. 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 este 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 de la Dirección Financiera a la notificación respectiva, sin perjuicio de aplicar procesos coactivos.

Artículo. 177. En edificaciones inventariadas como patrimonio. – Se aplicará la sanción respectiva con la obligación de obtener los planos debidamente ajustados a las regulaciones vigentes, aprobados por la Autoridad Descentralizada respectiva para el manejo y gestión del patrimonio, el permiso de construcción por parte de la Municipalidad y proceder con la restitución de la obra a su estado original.

Si se trata de una edificación inventariada como patrimonio cultural, se realizará la denuncia en la fiscalía, se establecerá una multa conforme al tipo de contravención y la obligación de restituir el bien a su estado original.

Artículo. 178. 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 adecue a lo establecido en la norma en el plazo que el instructor determine que no será mayor a seis meses. El incumplimiento de esta disposición motivará la suspensión definitiva de la obra, la caducidad de la licencia y el derrocamiento de lo ilegalmente construido.

SECCIÓN QUINTA. EXENCIONES.

Artículo. 179. 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.

SECCIÓN SEXTA. INCENTIVOS.

Artículo. 180. 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.

SECCIÓN SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

Artículo. 181. 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. 182. 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. 183. Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano petionario, 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. 184. Contestación. - Una vez notificado, el inculcado 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 inculcado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo. 185. 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 periodo 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. 186. 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.

Artículo 187.- Para el cobro de las multas establecidas en la presente sección (SÉPTIMA), se procederá de conformidad con las reglas establecidas en el Código Orgánico Administrativo (COA) respecto de la ejecución coactiva y también conforme la ordenanza municipal respecto de esta materia.

SECCIÓN OCTAVA. RÉGIMEN ESPECIAL.

Artículo. 188. 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.

SECCIÓN NOVENA. CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONATORIA.

Artículo. 189. Caducidad. - La potestad sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, 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. 190. 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.

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 y deberán ser incluidas en una de las tipologías existentes y ser puestas en consideración del Concejo Municipal del Cantón Celica anualmente para su ratificación.

SEGUNDA: Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos correspondientes al Reglamento Técnico, los polígonos de intervención territorial, la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la cartografía, las fichas de ordenación territorial de cada PIT, la matriz de usos de suelo principal y específicos para cada PIT y el anexo que incluye las coordenadas de los límites de la clasificación y subclasificación del suelo.

TERCERA. - Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el GAD Municipal hasta el día anterior a aquel en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

CUARTA. - En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá solicitar de manera escrita a la Dirección de Planificación a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia de la presente Ordenanza. En el caso de existir un informe de Anteproyecto o Proyecto antes de la solicitud, serán archivados.

QUINTA. - Los permisos y certificados otorgados por el GAD Municipal, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

SEXTA. - En los fraccionamientos en tierras que han sido distribuidas o son beneficiarias de programas de redistribución, se deben aplicar la Unidad Productiva Familiar (UPF) establecida por la Autoridad Agraria Nacional.

SÉPTIMA. - Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial en coordinación con la Dirección de Medio Ambiente y Desarrollo Económico a complementar y actualizar el sistema de reservas ambientales del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal del cantón Celica e incorporarlos al PUGS.

OCTAVA. - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del Cantón Celica, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Sur, el mismo que será debidamente expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas transformaciones.

NOVENA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DÉCIMA. - La legalización de las viviendas construidas sin los permisos necesarios, se lo hará mediante ordenanzas temporales que para el efecto serán elaboradas.

DÉCIMA PRIMERA. - La Subclasificación del suelo rural (Tratamientos Urbanísticos) se la incluye en el anexo N°. 5 con el detalle sintetizado siguiente:

SUELO RURAL			
Sub clasificación	Tratamientos	Especificaciones	Características
Expansión Urbana	Desarrollo	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 el caso de las parroquias Cruzpamba y Tnte. Maximiliano Rodríguez Loaiza será máximo de 50 m desde el límite urbano actual y considerando que sean zonas seguras para la construcción. Sabanilla y San Juan de Pózul se ratifican; y para Celica estará supeditado a los planes parciales y a los estudios complementarios (Suelos, hidrológicos, geotécnicos, etc.) que se deberán presentar previo a la autorización.	Se dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
Protección	Conservación	Aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola	Conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	Recuperación	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 extractiva.	Recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción y aprovechamiento extractivo	Promoción productiva	Zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo	Privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
	Recuperación	Zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de desarrollo de las actividades productivas o extractiva	Recuperación necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
	Mitigación	Suelo rural de aprovechamiento extractivo.	Establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Elaboración: Equipo técnico planificación municipal, 2025

DÉCIMA SEGUNDA. – Las Áreas de Conservación Municipal (ACMUS) que aún no se encuentren declaradas e ingresadas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP); y, que además se encuentren en manos privadas con título de propiedad (escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad), podrán ser fraccionadas para fines de traspasos de dominio en parcelas no menores a 5 hectáreas conservando su uso restringido y prohibido y, con la certificación del MAATE respecto al uso de suelo.

DÉCIMA TERCERA. – El fraccionamiento de las Áreas de Conservación Municipal (ACMUS) conforme la cláusula Décima Segunda no permite el incremento de la frontera agrícola, bajo ningún concepto.

DÉCIMA CUARTA. – Como Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano consta la **Concesión Onerosa de Derechos**, considerando la premisa de que el GAD Municipal es el titular de los derechos de edificación, este nivel de gobierno tiene la potestad de asignarlos en función de lo establecido en el presente plan de uso y gestión de suelo (PUGS). La Ley establece la obligatoriedad de exigir a los privados una participación del Estado en el beneficio económico que genera el cambio de clasificación, uso o aprovechamiento de suelo.

Como incentivo, la ley prevé también la exoneración o rebajar la concesión onerosa en caso de que los proyectos impliquen construcción de vivienda de interés social o renovación urbana.

Para el caso de los centros urbanos del cantón Celica se pretende realizar la concesión onerosa en la construcción de 2 pisos adicionales a los establecidos en la normativa de máximo de pisos.

En la ciudad de Celica se plantea 2 pisos adicionales de concesión onerosa siempre que se presente para ello los estudios complementarios que lo justifiquen. En los demás tratamientos urbanísticos de los Polígonos de Intervención Urbanística (PITS) de Celica, y de los centros poblados de las parroquias: Cruzpamba, Tnte. Maximiliano Rodríguez Loaiza, Sabanilla y San Juan de Pózul; se establece como máximo permitido 1 piso de concesión onerosa.

Cabe recalcar que, si se llega a alcanzar los 5 pisos de altura, las edificaciones que posean este número de pisos se sujetarán a las normativas establecidas en cuanto a circulaciones verticales, con la implementación de 1 ascensor.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. - En seis meses contados desde la aprobación de la presente ordenanza el gobierno municipal dispondrá de la cartografía con el incremento de los Polígonos de Intervención Territorial respecto a la subclasificación de Suelo Rural.

SEGUNDA. - En un plazo de ciento ochenta días contados desde la vigencia de la presente ordenanza, el/a alcalde/sa deberá emitir los procedimientos y metodologías para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PDOT y PUGS.

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

CUARTA. - Las urbanizaciones aprobadas antes de la presente ordenanza que no hayan iniciado con las obras de infraestructura, tendrán un año para iniciarlas con la obligatoriedad de presentar estudios complementarios que garanticen que el suelo donde serán implantadas esta fuera de riesgo, caso contrario caducará la licencia respectiva y se revocará la resolución de aprobación por parte del Concejo Municipal del Cantón Celica.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguense todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que hayan sido aprobados antes de la vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial además del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICION 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 de la Institucional.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Celica, a los 31 días del mes de marzo del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
JULIO GUSTAVO
BUSTAMANTE
JARAMILLO

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL CANTÓN CELICA



Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMERATRIZ
JIMBO CORDOVA

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 01 de abril de 2025, a las 14H00. CERTIFICO: Que “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA**” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, en primer debate en Sesión Extraordinaria realizada el día Viernes 28 de marzo de 2025, y en segundo debate en Sesión Extraordinaria realizada el día Lunes 31 de marzo del año 2025, fecha esta última en que se aprobó definitivamente.

. -Lo certifico. –



Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ
JIMBO CORDOVA

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 11 de abril de 2025 a las 12H00. **RAZÓN:** De conformidad a lo establecido en el Artículo 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial de Autonomía y Descentralización en uso de las atribuciones legales remito al señor Alcalde del cantón Celica, “**LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA**” a fin de que sea sancionada y observada de conformidad con la Ley.



Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ
JIMBO CORDOVA

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA. - Celica, 11 de abril de 2025, a las 12H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA”**. Cumple con los parámetros legales establecidos en la Constitución de la República y la Ley, **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**JULIO GUSTAVO
BUSTAMANTE
JARAMILLO**

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL CANTÓN CELICA

CERTIFICACIÓN: Suscrito por la Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Celica, **CERTIFICO**, que el señor Alcalde del cantón Celica, **SANCIONÓ “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN A LA ORDENANZA QUE DETERMINA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CELICA”** a los 11 días del mes de abril de 2025, a las 12H00. **LO CERTIFICO.** – Celica, 11 de abril de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**AMANDA EMPERATRIZ
JIMBO CORDOVA**

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA**



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

IM/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.