EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

MUNICIPIO DE MORONA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA

ORDENANZA No. 002-2026

QUE REGULA EL USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Año II - Nº 1404 - 117 páginas
Quito, martes 26 de mayo de 2026

ORDENANZA Nro. 002-2026

ORDENANZA QUE REGULA EL USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MORONA, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera (…), en tanto que el artículo 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno. Según el principio de competencia, previsto en el último inciso del artículo 425 de la Constitución, las normas expedidas en ejercicio de las competencias.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas definen los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos, la promoción del desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio; el fomento de actividades productivas y agropecuarias; la prestación equitativa de servicios públicos; y, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

Esta planificación permite proyectar espacialmente las políticas sociales, económicas y ambientales para garantizar un nivel de vida adecuado a la población, priorizando la preservación del ambiente para las generaciones futuras. Además, estas leyes destacan la función social y ambiental de la tierra, la primacía del interés general sobre el particular y la distribución justa de cargas y beneficios como principios fundamentales del ordenamiento territorial.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo de Planificación Cantonal.

Para instrumentar el Ordenamiento Territorial es necesario contar con un modelo de gestión real que ayude a la implementación de los instrumentos de planificación los mismos que deberán ser monitoreados y evaluados periódicamente con el fin de verificar su cumplimiento y/o a su vez realizar los ajustes y complementariedades necesarias para garantizar el desarrollo urbano sostenible y equitativo en beneficio de elevar las condiciones de vida de los habitantes del cantón Morona.

Gracias a la decisión acertada de la primera autoridad del cantón quien ha fortalecido las capacidades institucionales y ha gestionado a través de los diferentes organismos de apoyo institucional para lograr una revisión y evaluación de los actuales instrumentos de planificación el mismo que se ha realizado a través de la Agencia de Cooperación Internacional USAID y del equipo multidisciplinario de la Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Municipal de Morona.

Forma parte integrante del proceso el informe de revisión de parte de USAID: "Análisis de los instrumentos de planificación y el marco normativo vigente en el Gobierno Municipal, encaminado a evaluar la aplicabilidad y la efectividad de estos documentos en el contexto del planteamiento del PUGS Urbano. De manera particular se realizará un análisis comparativo entre los documentos: Plan de Actualización de Uso y Ocupación del Suelo – PAUOS y el Plan de Acciones Inmediata – PAI, frente a la normativa actual (resolución 005 y 0012 de la CTUGS) y su aplicabilidad en territorio. Como resultado del análisis, se generará un documento con un resumen ejecutivo"; documento habilitante de los Productos de la Fase I: Diagnóstico y el desarrollo del mismo; y la "Fase II: Propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo en sus componentes estructurante y urbanístico de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón Morona".

Es obligación primordial de la municipalidad procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el Concejo Municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 241 de la Constitución dispone que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados."*

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: *"Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;"* y, *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";*

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)";*

Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";*

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

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (…) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";*

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

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, "*Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(…).*";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al Concejo municipal y metropolitano, les corresponde: "*Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.*";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "*La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (…)*";

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "*El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)*";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, "*faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.*";

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "*Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones*";

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: ¨*1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.*¨;

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: "*1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.";*

Que, en el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: "*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, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: "*(…) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (…). Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados";*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala, en el Artículo 50, que "*los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requiera.";*

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

Que, dentro de sus fines de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 esta: "*Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.*";

Que, en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.*";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone 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 del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.*";

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: "*La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (…) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.*";

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que:

¨(…) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.¨; y, para el efecto tendrá la atribución: ¨Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (…)¨;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que *"El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (…) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.";*

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo manifiesta que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.";*

Que, el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: *"Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno";*

Que, en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 7 establece los siguientes pasos para la formulación y actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en los GAD municipales:

1. *"Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.*
2. *Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito*

metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. *Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.*
4. *Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.*
5. *Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda".*

Que, en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 8 determina que:

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

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

Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que, en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 9 establece *"(…) considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:*

a) *Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.*
b) *Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.*
c) *Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.*
d) *Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.*

e) *Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.*
f) *La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.*
g) *Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración".*

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del 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, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para la ubicación del suelo rural de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el literal b) del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y las demás disposiciones contenidas en su Reglamento de aplicación;

Que, el artículo 6 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, en su parte pertinente establece: *"Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT. (…)".*

Que, según la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, sobre la vigencia y actualización de los PUGS, en el artículo 8 plantea: *"El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años (…); mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana".*

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, en el su artículo 10 menciona que: *"(…) Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a*

normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio".

Que, en concordancia con la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, en el su artículo 17 respecto de la Escala del Enfoque de los Asentamientos Humanos por el nivel de detalle sobre la información que debe utilizarse para el enfoque de planificación de los asentamientos humanos cuya escala máxima es de 1:5.000, lo cual fue necesario realizar los ajustes correspondientes con respecto al componente urbanístico del suelo urbano del cantón Morona.

Que, a través de la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, suscrita por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, de fecha 06 de noviembre del 2023; resuelve: *"Reformar la RESOLUCIÓN NRO. 003-CTUGS-2019, MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDIÓ LA NORMA TÉCNICA PARA EL PROCESO DE FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS".*

Que, en la Disposición General Novena del artículo 10 de la Resolución Nro. 0015-CTUGS-2023, cita: *"Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica.".*

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2023-0049-A de fecha 27 de junio de 2023 de parte de la Secretaria Nacional de Planificación, acuerda:

"Artículo 1.- Aprobar la "Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT Proceso 2023 - 2027", elaborada por la Subsecretaría de Planificación Nacional, documento que se anexa y forma parte integrante del presente Acuerdo (…)".

Que, el Consejo Nacional de Competencias, mediante Resolución Nro. 001-CNC-2023 de 24 de enero de 2023, expide la *"Ratificación de las competencias priorizadas para los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos, municipales, establecidas en el artículo 7 de la Resolución No. 002-CNC-2017 del Consejo Nacional de Competencias";*

Que, el Consejo Nacional de Planificación, mediante Resolución Nro. 003-2024-CNP de 16 febrero de 2024, expide la *"Aprobación del Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, denominado: Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador y su Estrategia Territorial Nacional 2024-2025";*

Que, la Secretaría Nacional de Planificación, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 20 de junio de 2024, expide las *"Directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) al Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025";*

Que, mediante Ordenanza Nro.008-2023 de 26 de abril de 2023 se sanciona y promulga, la "ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN CANTONAL DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MORONA, PCDOT-M 2020-2032, EN EL MARCO DE LA

EMERGENCIA SANITARIA POR LA PANDEMIA COVID-19 Y DEL PLAN DE USO Y GESITÓN DEL SUELO: COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL Y URBANÍSTICO EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN", y publicada en Registro Oficial Nro. 1153 de 7 de diciembre de 2023; estableciéndose un horizonte temporal a largo plazo de 12 años, correspondiente al año 2032.

Que, en el marco de las Directrices para la elaboración del Informe de Seguimiento y Evaluación a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT, de diciembre de 2021, emitida por la Secretaría Nacional de Planificación, se realizó un riguroso proceso de seguimiento y evaluación del cumplimiento de objetivos estratégicos de desarrollo y metas del Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Morona PCDOT-M 2020-2032, el mismo que concluyó en un Informe de Seguimiento y Evaluación en el periodo comprendido entre 2019-2023 y un Plan de Acción por cada componente o sistema, los cuales recomendaron realizar varios ajustes para el cumplimiento de la Visión de Desarrollo Cantonal planteada y el Modelo Territorial Deseado para el año 2032.

Que, una vez elegido mediante votación popular, el Sr. Mg. Francisco Andramuño Rodríguez ha sido designado como Alcalde para el periodo 2023-2027, cuyo plan de trabajo presentado en el Consejo Nacional Electoral ha sido incorporado dentro de los insumos para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del periodo en mención.
Que, con Memorando Nro. GMCM-GPLA-2023-0843-M del 18 de agosto de 2023, solicita fortalecer la conformación de un equipo técnico multidisciplinario interno municipal y externo (servicios profesionales) para que por administración directa se evalué el proceso anterior vigente, actualice y elabore del Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Morona para el período 2023-2027.

Que, a través de la Resolución Administrativa Nro. 0230-ALC-GMCM-2023 de aprobación y puesta en vigencia del proceso de Articulación entre el Plan de Gobierno de la Administración 2023-2027 y el Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento territorial de Morona 2020-2032 suscrita de parte del Mg. Francisco Andramuño Rodríguez, el 25 de septiembre del 2023; resuelve:

a) *"ARTICULO 1.- Aprobar y poner en vigencia el proceso de Articulación adjunto entre el Plan de Gobierno de la Administración Municipal 2023-2027 con el Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Morona, PCDOT - M 2020-2032, el cual se encuentra vigente.*
b) *ARTÍCULO 2.- Oficializar y disponer a todas las Direcciones del Gobierno Municipal del Cantón Morona el cumplimiento estricto de éste instrumento de planificación en sus planes operativos anuales, POA y presupuestos asignados hasta que se cumpla con la actualización del PCDOT - M.*
c) *ARTÍCULO 3.- Disponer a las siguientes Direcciones: Secretaria General, notificar la presente resolución a todas las Direcciones Departamentales y publicar en la Gaceta Municipal y página WEB del Gobierno Municipal del Cantón Morona, Planificación y Financiero verificar el cumplimiento de la presente resolución (POA y Presupuesto 2024), TIC actualizar el sistema SIM en base a la resolución y al proceso de articulación*

trabajado con las direcciones operativas para la ejecución, seguimiento, control y evaluación de la planificación y el presupuesto.

d) *ARTÍCULO 4.- Disponer a todas las Direcciones del Gobierno Municipal del Cantón Morona el uso exclusivo para la elaboración de la Planificación Operativa Anual, POA y Presupuesto el sistema SIM y en lo posterior el reporte de la ejecución presupuestaria para el seguimiento, control y evaluación de las responsabilidades asignadas en la planificación y presupuesto".*

Que, el Consejo de Planificación Cantonal de Morona en la Sesión Ordinaria Nro. 001-CPSG-2024, de fecha 11 de abril de 2024, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales; resuelve:

- *"1.- Dar por conocido el informe de seguimiento y evaluación de Plan cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Morona PCDOT – M 2020-2032.*
- *2.- Dar por conocido el informe de inicio del proceso y Lineamientos para la actualización del Plan cantonal de Desarrollo y ordenamiento territorial de Morona para el Periodo 2023-2027".*

Que, con Oficios individualizados se procedió a notificar a los circunvecinos del cantón Morona y a los actores internos del territorio, el inicio del proceso de actualización y elaboración del Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para Morona cumpliendo con lo establecido en el artículo 7 del Reglamento a la LOOTUGS y la Guía metodológica para la formulación / actualización del PCDOT cantonal.
Que, mediante Convocatoria individual a los Presidentes de la Juntas Parroquiales y amparado en los artículos 30 y 31 de la Ordenanza que regula el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana, en su calidad de Presidente del Consejo de Planificación Cantonal y Alcalde convoca a las Asambleas Parroquiales tanto Rurales como Urbana para desarrollar los diferentes talleres con los delegados de la participación ciudadana y miembros de los Consejos de Planificación para la elaboración y actualización del Diagnóstico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Morona para el periodo administrativo 2023-2027.

Que, a través de los oficios dirigidos a los diversos actores sociales e institucionales se conformaron las mesas de coordinación interinstitucional para llevar adelante los talleres para validar la propuesta y la construcción del modelo de gestión del Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el periodo administrativo 2023-2027.

Que, el Consejo de Planificación Cantonal de Morona en la Sesión Ordinaria Nro. 002-CPSG-2024, de fecha 26 de julio de 2024, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales; resuelve:

"1.- POR UNANIMIDAD EMITIR LA RESOLUCIÓN FAVORABLE DE LAS PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MORONA 2023-2027".

Que, mediante Ordenanza Nro. 019-2024 del 16 de Septiembre de 2024 se aprueba, sanciona, promulga y publica la "*REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN CANTONAL DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MORONA, PCDOT – M 2020- 2032, EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA SANITARIA POR LA PANDEMIA COVID19 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO: COMPONENTE ESTRUCTURANTE CANTONAL Y URBANÍSTICO EN EL SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN*"; la misma que se encuentra publicada en Registro Oficial – Edición especial Nro.1818 del Martes 8 de Octubre de 2024.

Que, a través de la "CARTA DE INTENCIÓN PARA LA COOPERACIÓN ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA Y LA AGENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL – USAID; se acuerda: Que, "*el Gobierno Municipal del cantón Morona a través del apoyo de la USAID garantizará la Equidad territorial y el acceso a los procesos democráticos de planificación y participación ciudadana promoviendo la gobernabilidad en el acceso al uso y gestión del suelo*".

Que, cumpliéndose la Disposición General según de la Ordenanza Nro. 008-2023 y ratificada en la reforma vigente; una vez revisado y evaluado la Ordenanza Nro. 019-2024, se procedió a emitir el informe correspondiente por parte de los técnicos de la USAID: "*Análisis de los instrumentos de planificación y el marco normativo vigente en el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal, encaminado a evaluar la aplicabilidad y la efectividad de estos documentos en el contexto del planteamiento del PUGS Urbano. De manera particular se realizará un análisis comparativo entre los documentos: Plan de Actualización de Uso y Ocupación del Suelo – PAUOS y el Plan de Acciones Inmediata – PAI, frente a la normativa actual (resolución 005 y 0012 de la CTUGS) y su aplicabilidad en territorio. Como resultado del análisis, se generará un documento con un resumen ejecutivo*"; documento habilitante de los Productos de la Fase I: Diagnóstico.
Que, con fecha 26 de Agosto 2024 se procede con la firma del Contrato de Consultoría Internacional para la Contratación de un Consultor en Planes de Uso y Gestión del Suelo quien coordinara juntamente con el Equipo Multidisciplinario de la Dirección de Gestión de Planificación para la ejecución del contrato que consta de tres Productos o servicios esperados según el punto 5 del Anexo A respecto a los Términos de Referencia: "*1. Fase I: Diagnóstico de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón Morona. 2. Fase II: Propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo en sus componentes estructurante y urbanístico de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón Morona. 3. Fase III: Taller de formación de capacidad local en el equipo de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Gestión de Planificación, en cuatro módulos de: i) 3 procesos de formación por cada fase, más ii) un módulo de la implementación del PUGS de Morona*".

Que, en la Sesión del Consejo de Planificación Cantonal de Morona Nro. 003-CPSG-2025 del 19 de Marzo de 2025, resolvió "*1.- DAR POR CONOCIDA LA SOCIALIZACIÓN DE LOS AVANCES DEL PUGSPLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO; ETAPA DEL DIAGNÓSTICO*".

Que, en la Resolución de la sesión del Consejo de Planificación Cantonal Nro. 004-CPSG-2025 del 31 de marzo de 2025, mención: "*1.- DAR POR CONOCIDA LA SOCIALIZACIÓN DE LOS AVANCES DEL PUGS - PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO; ETAPA DE PROPUESTA*".

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MORONA, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Título primero.
Disposiciones de carácter general

Capítulo I.
Disposiciones previas.

Artículo 1. Objeto.
La presente ordenanza tiene como objeto regular y orientar el ordenamiento territorial del cantón Morona, garantizando un desarrollo sostenible y equilibrado de sus áreas urbanas y rurales. Para ello, establece lineamientos claros para la planificación, y gestión del suelo, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), fortaleciendo la integración y el uso eficiente del territorio. Define además la estructura urbano-rural del cantón y regula el uso, ocupación, edificación y subdivisión del suelo, priorizando un aprovechamiento equitativo, racional y sostenible.

Artículo 2. Ámbito.
Las disposiciones de la presente ordenanza son de aplicación obligatoria en todo el territorio del cantón Morona. Estas normas rigen los procesos de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y gestión urbanística, así como la ejecución de obras, instalaciones y actividades que ocupen o impacten significativamente el territorio. Su cumplimiento es exigible tanto a las entidades del Gobierno Central, el Gobierno Municipal del Cantón Morona y otras instituciones públicas o de gestión mixta, dentro del marco de sus competencias, como a personas naturales y jurídicas del sector privado.

Artículo 3. Vigencia.
El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y las determinaciones constantes en el presente cuerpo legal entrarán en vigor una vez que se apruebe por parte del Concejo Cantonal y se sancione y promulgue por la Máxima Autoridad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá un horizonte de aplicación de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión, conforme se establece en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su Reglamento. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo debe respetar el componente estructurante, la 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.

La entrada en vigencia del PUGS le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 4. Revisión y modificación.

La Dirección de Gestión de Planificación evaluará cada cuatrienio la eficiencia de las normas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Concejo Municipal, las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

Artículo 5. Aplicación y jerarquía normativa.
La aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo le corresponde al Gobierno Municipal del Cantón Morona en el ejercicio de sus competencias constitucionales, establecidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los distintos documentos que conforman el Plan de Uso y Gestión del Suelo constituyen un cuerpo normativo único e integral, cuyas disposiciones deberán aplicarse de manera sistemática y armónica, considerando la coherencia entre el componente estructurante y el componente urbanístico, así como los objetivos del modelo territorial adoptado, garantizando el interés general, el desarrollo territorial sostenible, la protección ambiental y la mitigación de riesgos.

En caso de contradicción, duda técnica o imprecisión entre los documentos que lo integran, prevalecerán las disposiciones de carácter normativo y regulador sobre aquellas de carácter informativo. En consecuencia, tendrán primacía la presente Ordenanza, las Normas Urbanísticas (Fichas de planeamiento urbanístico, normas de arquitectura y los Planos de Ordenación), por su naturaleza vinculante, por sobre las memorias descriptivas u otros documentos explicativos.

Artículo 6. Naturaleza y obligatoriedad.
Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, que requieran de la habilitación del uso, forma de ocupación y subdivisión del suelo; así como la construcción de cualquier tipo de infraestructura dentro de los límites legales del cantón Morona.

Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitivo dentro del perímetro urbano o rural del cantón deberá ajustarse a las disposiciones de esta normativa.

Artículo 7. De los derechos adquiridos.
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 posean vicios de nulidad se respetarán en las condiciones que fueron otorgados.

Artículo 8. Principios.
Para la aplicación de la presente ordenanza, se observarán y aplicarán los principios constitucionales relacionados a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia; y, los principios de simplicidad administrativa, eficiencia, integración y calidad.

Artículo 9. Definiciones.
Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

a. Afectaciones: Corresponde a una limitación parcial o total de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.
b. Amenaza: Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, disrupciones sociales y económicas o daños ambientales.
c. Aprovechamiento urbanístico: Es la capacidad actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.
d. Área bruta o área total: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.
e. Área neta: Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.
f. Beneficios: Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.
g. Cargas: Constituyen gravámenes, imposiciones o afectaciones en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.
h. Coeficiente de ocupación del suelo: Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.
i. Concesión onerosa: Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
j. Densidad de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.
k. Densidad bruta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.
l. Densidad neta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo con la actuación urbanística que se realiza.
m. Espacio público: Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.
n. Fraccionamiento rural o agrícola: Consiste en la forma de habilitar suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios

debidamente delimitados, siempre y cuando cumplan con las normativas legales vigentes, y estén destinados a actividades productivas.

o. Fraccionamiento urbano: Consiste en la forma de habilitar suelo urbano mediante procesos de división de dos o más lotes que implican cargas y beneficios y proceso de urbanización, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo establecidas en esta normativa.
p. Índice de edificabilidad básico: Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.
q. Índice de edificabilidad máximo: Es un coeficiente de edificabilidad que es el resultante del área máxima de construcción, de acuerdo de las determinantes de cada polígono de intervención territorial, dividido para el área neta. Se podrá alcanzar la edificabilidad máxima mediante la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
r. Lindero: Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.
s. Línea de fábrica: Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.
t. Lote mínimo: Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.
u. Lote: Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Municipal del cantón Morona o el órgano competente de conformidad a la ley.
v. Manzana: Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.
w. Margen de protección del cuerpo hídrico: Área de terreno adyacente al cauce de un cuerpo hídrico que se considera vulnerable a procesos de erosión, inundaciones u otros impactos ambientales. Este margen se establece con el fin de proteger el cuerpo hídrico y los ecosistemas asociados, así como de prevenir daños a la infraestructura, a la propiedad privada y a la población asentada en su entorno.
x. Pendiente: Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.
y. Predio: Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Los predios pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural.
z. Predio prexistente: son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Morona.
aa. Susceptibilidad: Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.
bb. Unidad de vivienda: Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.

cc. Vía planificada: Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

Artículo 10. Documentos del plan.
Forman parte integrante del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Morona, los siguientes documentos que se anexan:

1. Anexo 1. Memoria Informativa. Informe de revisión de los instrumentos de planificación vigentes por parte de la USAID.
2. Anexo 2. Memoria del Diagnóstico. Análisis territorial de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales del cantón Morona.
3. Anexo 3. Memoria de la Propuesta. Componentes estructurante y urbanístico.
   a) Componente estructurante.
      - La estructura urbana y rural. Articulación del modelo territorial deseado del PCDOT – Morona 2023-2027 con el PUGS cantonal.
      - La clasificación del suelo cantonal. Delimitación urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.
   b) Componente urbanístico.
      - Los polígonos de intervención territorial. Tratamientos y aprovechamiento urbanístico.
      - Afectaciones por obra y por protección.
      - Planes complementarios e instrumentos de gestión del suelo.
4. Anexo 4. Fichas de planeamiento urbanístico.
5. Anexo 5. Normas de arquitectura y urbanismo.
6. Anexo 6. Codificación de ordenanzas a derogar vinculadas al uso y la ocupación del suelo.
7. Anexo 7. Documentación gráfica. Mapas de ordenamiento.
8. Anexo 8. Memoria del proceso de socialización.

Capitulo II
Principios rectores y el derecho a la información urbanística.

Sección I.
Principios rectores

Artículo 11. Principios rectores.
Conforme lo establecido en la LOOTUGS, los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo son los siguientes:

a. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
b. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad

de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

c. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
d. La 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.
e. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán 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.
f. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
    - El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
    - La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
    - La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
g. La 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.
h. La distribución equitativa de las cargas y los 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.

Sección II.
Mecanismos de publicidad y consulta.

Artículo 12. Derecho a la información urbanística.
A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por información urbanística toda aquella disponible en el Gobierno Municipal del Cantón Morona, bajo cualquier forma de expresión y en cualquier tipo de soporte material, que haga referencia a los instrumentos de planificación y gestión urbanística, la situación urbanística de los terrenos y las actividades o medidas que puedan incidir en la misma.

El Gobierno Municipal del Cantón Morona adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso a esta información a todas las personas, sean naturales o jurídicas, sin necesidad de acreditar un interés específico y resguardando la confidencialidad de la identidad del solicitante, salvo las restricciones previstas por la ley.

Se reconoce prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás personas directamente afectadas por actuaciones urbanísticas, así como a entidades que representen intereses legítimos relacionados.

Artículo 13. Publicidad del planeamiento.
El principio de publicidad del planeamiento tiene como finalidad facilitar a los propietarios y usuarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el conocimiento claro de la situación urbanística aplicable a los predios. Este principio se materializa a través de los siguientes mecanismos:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
2. Portal web institucional.

Artículo 14. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
Se refiere al documento expedido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular; el cual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación del suelo y edificación.

Artículo 15. Portal web institucional.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona pondrá a disposición de la ciudadanía a través del portal web institucional toda la documentación vinculada al Plan de Uso y Gestión del Suelo, con el objetivo de facilitar su difusión y consulta.

Capítulo III
De los instrumentos de planificación territorial.

Artículo 16. Naturaleza jurídica de los planes.
Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Artículo 17. Plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen.

Artículo 18. Plan de uso y gestión del suelo.

Es el instrumento normativo y técnico de planificación territorial que complementa al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y que faculta al Gobierno Municipal del Cantón Morona a regular, gestionar y controlar el uso, ocupación y transformación del suelo, en concordancia con la visión de desarrollo y el modelo territorial adoptado.

El PUGS se compone de un componente estructurante y un componente urbanístico, y podrá ser desarrollado, aclarado o ampliado mediante Planes Urbanísticos Complementarios (PUC) u otros instrumentos de planeamiento aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona. Mantendrá coherencia con el PDOT cantonal y se articulará con los niveles provincial y parroquial del ordenamiento territorial.

Título segundo.
Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Capítulo I.
Clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 19. Régimen urbanístico.
El régimen urbanístico constituye el conjunto de disposiciones normativas que regulan el uso del suelo, los niveles de edificabilidad, las formas de ocupación, así como los derechos y obligaciones derivados de su aprovechamiento. Estas disposiciones son de cumplimiento obligatorio y permiten viabilizar la implementación del ordenamiento territorial, tanto en suelo urbano como rural del cantón.

Este régimen se aplica en todo el ámbito cantonal y se desarrolla a través del componente estructurante, donde se definen los límites urbanos, la clasificación y subclasificación del suelo; y el componente urbanístico, donde se definen las condiciones de ocupación del territorio, la edificabilidad, los usos del suelo y sus respectivas compatibilidades y las afectaciones que condicionan el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 20. Definición y reforma de los límites urbanos.
La definición y reforma de los límites urbanos tiene por objeto la modificación y actualización de su perímetro, en atención a criterios técnico-territoriales que aseguren una planificación coherente y sostenible. Esta delimitación se fundamenta en el análisis de los siguientes criterios:

a. Estructura predial y nivel de fraccionamiento. Determina el número de predios que conforman la unidad territorial de análisis, y el tamaño predominante establecido por rangos de superficie.
b. Forma y nivel de ocupación de los predios. Determina la forma de ocupar el predio si están edificados o sin edificación; también se determina el nivel de ocupación, es decir, cuanto de lo permitido ocupar sobre el suelo está realmente ocupado; para ello se ha considerado las regulaciones de ocupación y los aprovechamientos vigentes.
c. Proyección poblacional y demanda de suelo urbano. Relaciona el crecimiento poblacional previsto al año horizonte de planificación, con la cantidad de suelo necesaria para el futuro desarrollo urbano.
d. Densidad poblacional y concentración de la población. Relaciona la cantidad de habitantes por hectárea para identificar áreas de concentración o dispersión de la población.
e. Sistemas públicos de soporte. Determina la presencia de equipamientos, áreas verdes, servicios básicos y vías; que garanticen la dotación de servicios de forma total o parcial.
f. Vulnerabilidad y riesgos. Determina las zonas expuestas a amenazas naturales o antrópicas, las franjas de protección de ríos y quebradas, para definir restricciones de urbanización.

Artículo 21. Ámbito.

Independientemente de su asignación político-administrativa, se definieron y actualizaron los siguientes perímetros urbanos:

a. Cabecera cantonal de Macas.
b. Las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón Morona.

Artículo 22. Los límites urbanos.
La descripción georreferenciada de los límites urbanos de la ciudad de Macas y sus parroquias rurales; se encuentran detallados en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.2: Límite urbano. Propuesta técnica),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 23. Ampliación al límite urbano.
El límite urbano permanecerá constante durante un periodo de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo con las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Gestión de Planificación, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Artículo 24. Clasificación general del suelo.
Conforme lo establecido en el artículo 17 de la LOOTUGS, el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural; cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de su aprovechamiento y gestión, durante la ejecución del Plan. La clasificación del suelo del cantón Morona se define de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.3: Clasificación y subclasificación del suelo),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Suelo urbano. Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.
b. Suelo rural. Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 25. Subclasificación del suelo urbano.
El suelo urbano del cantón Morona se subclasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbano de protección, en atención a sus características morfológicas, nivel de ocupación, dotación de infraestructura básica y condiciones de riesgo. Esta subclasificación se define de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.3: Clasificación y subclasificación del suelo),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

b. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
c. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Esta subclasificación permite establecer directrices diferenciadas para la gestión del suelo, facilitando la consolidación de áreas urbanas existentes, orientando el desarrollo de zonas en proceso de urbanización y asegurando la preservación de aquellas superficies que, por sus valores ambientales o riesgos naturales, deben mantenerse restringidas a usos compatibles con la protección del territorio.

Artículo 26. Subclasificación del suelo rural.
El suelo rural del cantón Morona se subclasifica en suelo rural de producción, suelo rural de aprovechamiento extractivo, suelo rural de protección y suelo rural de expansión urbana, de acuerdo con sus características físicas, funcionales y ambientales. Esta subclasificación se define de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.3: Clasificación y subclasificación del suelo),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En esta subclase de suelo se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
b. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable. Forman parte de este suelo: i) El Parque Nacional Sangay; ii) El Bosque Protector Abanico; iii) El Bosque Protector Kutukú y Shaimi; iv) ACM Quilamo; v) ACM Alto Upano; vi) Corredor Palora-Pastaza; vii) Corredores ecológicos; viii) Socio bosque; ix) Ecosistema frágil de moretales; x) Área de conservación Domono; y, xi) Las áreas de protección arqueológica.
c. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. (...).

d. Suelo rural 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 naturaleza.

Esta subclasificación permite orientar el uso del territorio rural en función de su vocación natural, promoviendo el desarrollo productivo sostenible, regulando las actividades extractivas, garantizando la conservación de áreas ecológicamente sensibles y definiendo zonas con potencial para incorporarse progresivamente al desarrollo urbano, conforme al modelo territorial y las proyecciones de crecimiento poblacional.

Capitulo II.
Los polígonos de intervención territorial y tratamientos urbanísticos.

Artículo 27. Polígonos de intervención territorial.
Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Los polígonos de intervención territorial del cantón Morona se encuentran definidos de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.1: Polígonos de intervención territorial. Tratamientos urbanísticos),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Polígonos de intervención territorial urbanos (PITU).
b. Polígonos de intervención territorial rurales (PITR).
   - Polígonos de intervención en suelo rural de protección (PITR-PT).
   - Polígonos de intervención en suelo rural de producción (PITR-PD).
   - Polígonos de intervención territorial en suelo rural de aprovechamiento extractivo (PITR-AE).
   - Polígonos de intervención territorial en suelo rural de expansión urbana (PITR-EU).

Artículo 28. Tratamientos urbanísticos.
Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

Artículo 29. Tratamientos urbanísticos en suelo urbano.
Los tratamientos urbanísticos orientan la planificación del suelo urbano según su condición, capacidad de acogida y potencial; su gestión y aplicación se realizará mediante planificación urbanística complementaria y los instrumentos de gestión.

El suelo urbano podrá ser objeto de los siguientes tratamientos urbanísticos, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.1: Polígonos de intervención territorial. Tratamientos urbanísticos),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b. Consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
c. Desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
d. Mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
e. Renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
f. Sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Artículo 30. Tratamientos urbanísticos en suelo rural.
Los tratamientos urbanísticos orientan la planificación del suelo rural según su condición, capacidad de acogida y potencial; su gestión y aplicación se realizará mediante planificación urbanística complementaria y los instrumentos de gestión.

El suelo rural podrá ser objeto de los siguientes tratamientos urbanísticos, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.1: Polígonos de intervención territorial. Tratamientos urbanísticos),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

a. Conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan

la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b. Desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
c. Mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
d. Promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
e. Recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Capítulo III.
Del uso de suelo.

Sección I
Usos de suelo

Artículo 31. De los Usos.
El uso es el destino funcional asignado al suelo, en relación con su clasificación y subclasificación, permitiendo establecer actividades que pueden desarrollarse en el territorio cantonal de manera sostenible, considerando criterios de compatibilidad e intensidad de uso.

El uso de suelo se clasifica en uso general y uso específico:

a. Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
b. Uso específico. Son 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.
   - Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
   - Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
   - Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
   - Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 32. Destino de los usos de suelo.
En cada polígono de intervención territorial, distribuidos en cada clase y subclase de suelo, los usos de suelo podrán tener los siguientes destinos, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral: 2.2: Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

a. Uso residencial (R). Tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva). Se han establecido cuatro tipologías con diferentes densidades:
   - Residencial de baja densidad (RBD). Zonas habitacionales con predominio de viviendas unifamiliares o conjuntos de baja altura, baja ocupación del suelo y actividades complementarias limitadas a escala barrial.
   - Residencial de mediana densidad (RMD). Áreas urbanas con edificaciones de mediana altura y mayor diversidad tipológica, que permiten usos mixtos compatibles como comercio y servicios, manteniendo el carácter residencial.
   - Residencial de alta densidad (RAD). Sectores urbanos con alta ocupación del suelo y edificaciones en altura, donde se integran actividades residenciales, comerciales y de servicios de mayor escala y cobertura.
   - Residencial rural (RR). Asentamientos dispersos en suelo rural, con baja densidad y coexistencia de vivienda y actividades agropecuarias. Los servicios y comercios son básicos y orientados a la población local.
b. Uso mixto o múltiple (M). Corresponde a la combinación de distintos usos de suelo en un mismo sector o comunidad, es decir, conviven en un mismo espacio actividades comerciales, servicios, residenciales, esparcimiento, culturales, equipamientos y áreas verdes; donde las funciones están física y funcionalmente integradas, proporcionando además conexiones peatonales.
c. Uso agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (AGSP). Las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca engloban un conjunto de prácticas económicas y productivas orientadas al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales renovables. Estas actividades son esenciales para garantizar el suministro de alimentos, materias primas y otros bienes indispensables para el desarrollo económico y social.
d. Uso explotación de minas y canteras (EMC). Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza. La explotación de materiales de áridos y pétreos, cuya gestión y control es de competencia del Gobierno Municipal del Cantón Morona se realizará conforme a la Ordenanza que se encuentre vigente para la regulación de esta actividad.
e. Uso industrial (I). Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:
   - Industria de bajo impacto ambiental (IBIA). Actividades productivas o de servicios de pequeña escala, sin maquinaria pesada ni sustancias peligrosas, que no generan afectaciones significativas al entorno ni representan riesgos para la salud o el ambiente. Incluyen manufacturas menores, domiciliarias o artesanales.

- Industria de mediano impacto ambiental (IMIA). Establecimientos con impactos moderados, controlables mediante Guías de Práctica Ambiental o Planes de Manejo Ambiental aprobados. Requieren certificación ambiental y auditoría por parte de la autoridad competente.
- Industria de alto impacto ambiental (IAIA). Instalaciones que, aun con medidas de control avanzadas, generan emisiones, residuos y riesgos significativos. Requieren soluciones técnicas especializadas para su mitigación y deben ubicarse en zonas específicas.
- Industria de alto riesgo ambiental (IARA). Actividades con potencial de impactos críticos, alto riesgo de incendio, explosión o emisiones tóxicas, debido al uso o almacenamiento de sustancias peligrosas. Su emplazamiento está restringido a zonas definidas y deben contar con sistemas técnicos de control altamente especializados.

f. Uso comercial y de servicios (CS). Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas). Se califican diferentes tipos de usos comerciales según el tipo de servicio, el radio de acción y la capacidad de los diferentes establecimientos comerciales como: Comercio y servicios de alcance barrial, sectorial, zonal y de ciudad.

g. Uso equipamiento (E). Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizando su esparcimiento y mejora en su calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos se clasifican de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. El sistema de equipamientos comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos.

h. Uso espacios libres y áreas verdes (AV). El uso de espacios libres y áreas verdes corresponde a superficies destinadas preferentemente al esparcimiento, recreación, circulación peatonal, ornato urbano o funciones de protección ambiental. Este uso incluye parques, plazas, jardines, bulevares y demás espacios públicos que, además de su valor ecológico y paisajístico, cumplen un rol fundamental en la cohesión social y la calidad del entorno. Estas áreas están conformadas principalmente por cobertura vegetal (natural o implantada) y pueden incorporar elementos complementarios como mobiliario urbano, juegos infantiles, senderos y otros elementos que potencien su funcionalidad y accesibilidad.

i. Uso conservación patrimonial (CP). Está referido a actividades de protección del patrimonio histórico y cultural, que se desarrollan en áreas, elementos o edificaciones destinado a la conservación, recuperación, mantenimiento y protección por ser un legado histórico, arqueológico ó paleontológico con valor patrimonial y cultural.

j. Uso protección ecológica (PE). Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, conforme las disposiciones de las Entidades Estatales

Competentes. Se incluyen también aquellas áreas urbanas con alto valor paisajístico, natural, turístico y que presenten algún tipo de riesgo.

Sección II
Compatibilidad de usos.

Artículo 33. Compatibilidad de usos.
La compatibilidad de usos se entiende como la coexistencia armónica de distintas actividades dentro de un mismo entorno territorial, sin que entre ellas se generen conflictos, y en concordancia con la vocación y capacidad del suelo. El ejercicio del derecho a desarrollar una actividad está condicionado al cumplimiento de las obligaciones establecidas en las normas de arquitectura y urbanismo, así como a los requerimientos y condiciones de funcionamiento determinadas por el ente rector y las entidades competentes en cada materia.

La compatibilidad de los usos de suelo se detalla en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral: 2.2: Aprovechamiento urbanístico. Determinantes de uso y ocupación del suelo),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 34. Aplicación de uso de suelo.
Para cada polígono de intervención territorial se aplicará sin ninguna restricción el uso de suelo principal; los usos complementarios siempre y cuando complementen el uso principal, el uso restringido observando las debidas consideraciones ambientales, urbanísticas y demás según el marco legal vigente. De ninguna manera o por ningún motivo se implementará el uso de suelo prohibido.

Artículo 35. Compatibilidad de usos de suelo no previstos.
Para los usos de suelo no previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las Fichas de Planeamiento Urbanístico, que complementan la presente Ordenanza; y que exista interés de emplazarlo en un ámbito y/o Polígono de Intervención Territorial determinado del cantón, su incorporación queda condicionada al análisis de compatibilidad correspondiente que realizará la Dirección de Gestión de Planificación y será aprobada por el Concejo Cantonal.

Artículo 36. Usos en suelos preexistentes.
En suelo urbano y rural se reconocen como usos preexistentes a aquellos emplazados en forma previa a la aprobación de la presente ordenanza. En caso de usos preexistentes incompatibles con la planificación, estos se sujetarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 37. Usos de suelo en áreas de afectación por protección.
Los usos del suelo en áreas de afectación por protección están sujetos a condiciones de riesgo, protección ambiental, infraestructura estratégica o limitaciones técnicas establecidas por normativa. Estas áreas requieren una regulación diferenciada que garantice la seguridad de las personas, la preservación de ecosistemas y el funcionamiento adecuado de servicios

públicos, por lo que las actividades permitidas deben ser compatibles con la naturaleza y función de cada tipo de afectación, de acuerdo con los siguientes casos:

1. Usos de suelo en áreas con susceptibilidad a movimientos de masa.
2. Usos de suelo en áreas con susceptibilidad a inundaciones.
3. Usos de suelo en áreas con limitaciones topográficas. 40-70%.
4. Usos de suelo en franjas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.
5. Usos de suelo en áreas de afectación por servidumbre redes eléctricas.

Artículo 38. Usos del suelo en áreas con susceptibilidad a movimientos de masa.
Los usos del suelo en las zonas identificadas con susceptibilidad a movimientos de masa estarán restringidos y deberán sujetarse a criterios de protección, conservación ambiental y gestión del riesgo. En este sentido, se permitirá únicamente la implantación de actividades orientadas a la recuperación ecológica y estabilidad del terreno, tales como la protección ecosistémica, la recuperación ambiental, la reforestación con especies nativas, el repoblamiento vegetal y las plantaciones herbáceas o arbustivas. De forma restringida, y siempre que cuenten con informe favorable de la Unidad de Riesgos, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos y la Dirección de Gestión de Planificación, podrán autorizarse intervenciones como infraestructura de saneamiento ambiental, obras de mitigación y estabilización de taludes (drenajes, anclajes, gaviones, etc.) y actividades agrícolas que incorporen técnicas de conservación de suelos. En ningún caso se autorizarán asentamientos humanos ni actividades que incrementen la vulnerabilidad o comprometan la seguridad del territorio.

Artículo 39. Usos del suelo en áreas con susceptibilidad a inundaciones.
En las zonas identificadas con susceptibilidad a inundaciones, la asignación de usos del suelo deberá priorizar la protección del ecosistema y la gestión integral del riesgo hídrico. Se permitirá exclusivamente la ejecución de actividades destinadas a la protección ecosistémica, la recuperación ambiental, la reforestación con especies nativas, el repoblamiento vegetal y las plantaciones herbáceas y arbustivas, todas ellas orientadas a conservar la capacidad de absorción y amortiguamiento natural del suelo. De manera restringida, y previa obtención del informe favorable de la Unidad de Riesgos, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos y la Dirección de Gestión de Planificación, podrán autorizarse intervenciones como infraestructura de saneamiento ambiental, obras de mitigación (canales, diques, reservorios, drenajes, etc.) y la implementación de áreas verdes de amortiguamiento y recuperación paisajística. Queda prohibido el desarrollo de asentamientos humanos o de actividades que representen un incremento del riesgo o que afecten negativamente la dinámica natural de escorrentías y cuerpos de agua.

Artículo 40. Usos del suelo en áreas con limitaciones topográficas (pendiente del 40-70 %).
En los terrenos que presenten limitaciones topográficas por pendientes entre el 40 % y el 70 %, la asignación de usos del suelo deberá orientarse prioritariamente hacia la protección de los ecosistemas, la prevención de riesgos y la conservación del paisaje. En tal sentido, se permitirán como actividades principales la recuperación ambiental, la reforestación con especies nativas, el repoblamiento vegetal, así como las plantaciones herbáceas y arbustivas adaptadas a las condiciones del terreno.

De manera restringida, y únicamente con informe técnico favorable emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos y la Dirección de Gestión de Planificación, se podrá autorizar infraestructura de saneamiento ambiental, obras de mitigación y estabilización de taludes como sistemas de drenaje, anclajes o gaviones, así como el desarrollo de actividades de ecoturismo pasivo, tales como senderos ecológicos, escalinatas y miradores. En cuanto a edificaciones, se permitirá exclusivamente la instalación de construcciones móviles o desmontables, y únicamente de forma excepcional, con fines técnicos, científicos, ambientales o de apoyo operativo temporal (por ejemplo, casetas móviles para monitoreo ambiental o geotécnico).

Artículo 41. Usos del suelo en franjas de protección de ríos, quebradas y cuerpos de agua. La asignación de usos del suelo en las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y demás elementos pertenecientes al dominio hídrico público, tanto en suelo urbano como en suelo rural o de expansión urbana, se realizará en función de los niveles de restricción, sensibilidad ambiental y riesgos asociados, conforme a lo siguiente:

a. En suelo urbano y rural de expansión urbana, se permitirá como actividades principales la protección ecosistémica y la prevención de riesgos, así como acciones de recuperación ambiental, reforestación con especies nativas, repoblamiento vegetal y el desarrollo de plantaciones herbáceas y arbustivas, las cuales podrán ejecutarse en la totalidad del ancho de la franja de afectación.

   De manera restringida, y únicamente sobre el 50 % externo de dicha franja, podrán autorizarse obras de infraestructura de saneamiento ambiental, actividades recreacionales que no impliquen la construcción de edificaciones, y acciones de ecoturismo pasivo como caminatas o senderos ecológicos, áreas de descanso y contemplación. Para ello, será obligatorio contar con informe técnico favorable emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, y la Dirección de Gestión de Planificación.

b. En suelo rural, las actividades principales se mantienen: protección ecosistémica y de riesgos, recuperación ambiental, reforestación con especies nativas, repoblamiento vegetal y plantaciones herbáceas y arbustivas, igualmente permitidas a lo largo de toda la franja de afectación. Como actividades restringidas en este ámbito se admitirá, exclusivamente en el 50 % externo de la franja, el desarrollo de infraestructura de saneamiento ambiental, silvicultura y otras actividades forestales, agricultura con manejo sostenible, y ecoturismo pasivo (senderos, miradores, caminata). Estas también requerirán la aprobación técnica favorable de las entidades municipales competentes en riesgos, ambiente y planificación.

Queda prohibida la construcción de cerramientos definitivos sobre la margen de protección de cuerpos hídricos; estos deberán ubicarse sobre la línea que los delimita. En el caso de cerramientos provisionales sobre las márgenes de protección de los cuerpos hídricos, estos deberán constituir cercos vivos con elementos vegetales.

Artículo 42. Usos del suelo en franjas de servidumbre por redes eléctricas
La asignación de usos del suelo en las áreas afectadas por servidumbres de redes eléctricas de distribución y/o transmisión se establecerá conforme a su condición técnica y a las restricciones impuestas por criterios de seguridad, funcionalidad y conservación ambiental. En dichas franjas se permitirá, como actividades principales, la protección ecosistémica y la gestión de riesgos, la recuperación ambiental, la reforestación con especies nativas y el repoblamiento vegetal.

De manera restringida, se podrán admitir intervenciones asociadas a infraestructura de saneamiento ambiental o infraestructura eléctrica, así como actividades silvícolas o forestales, siempre que cuenten con informe favorable emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos, la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, y la Dirección de Gestión de Planificación.

Queda expresamente prohibido el levantamiento de edificaciones o construcciones permanentes dentro de las franjas de servidumbre. En el caso de redes eléctricas que atraviesen zonas urbanas consolidadas o áreas industriales, donde las edificaciones existentes no permitan el cumplimiento del ancho mínimo establecido para la servidumbre según el voltaje correspondiente, se deberá respetar, como mínimo, las distancias de seguridad a edificaciones determinadas por la normativa técnica vigente.

Capítulo IV.
Ocupación del suelo.

Sección I.
Disposiciones generales para la ocupación del suelo.

Artículo 43. Ocupación del suelo.
La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológico. La ocupación del suelo comprende al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías y alturas, conforme a lo establecido en la presente ordenanza y la ley.

Artículo 44. Edificación.
Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, para lo cual habrá de someterse a las disposiciones asignadas al Polígono de Intervención Territorial, las Normas de Arquitectura y Urbanismo, la Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). En consecuencia, toda edificación que se proyecte en áreas urbanas y rurales debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, una vez verificado el cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 45. Retiro frontal, lateral y posterior.

Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial.

Artículo 46. Retiro frontal.
Los retiros frontales en suelo urbano y rural deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. No obstante, el área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 50% del total de esta superficie.
b. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que incrementen el volumen edificado.

Los retiros frontales establecidos para cada polígono de intervención territorial y los ejes comerciales de servicios y turístico se detallan en el Anexo Nº 04 *(Fichas de planeamiento urbanístico),* que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 47. Retiros laterales y posteriores.
Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención Territorial respectivo, los que no podrán ser inferiores a 3,00 m.

En predios destinados a actividades comerciales, de servicios o industriales, se permitirá la ocupación del retiro posterior con edificaciones de una sola planta, cuando estas sean necesarias para el desarrollo y operatividad de la actividad principal. No se permitirá el uso de estas edificaciones con vivienda. En todos los casos deberán garantizar condiciones adecuadas de seguridad, ventilación, iluminación natural, evacuación de aguas, manejo de residuos y control de ruidos, sin generar afectaciones a los predios colindantes.

Los retiros laterales y posterior establecidos para cada polígono de intervención territorial y los ejes comerciales de servicios y turístico se detallan en el Anexo Nº 04 *(Fichas de planeamiento urbanístico),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 48. Cerramientos.
Son elementos físicos que delimitan los linderos de un predio, pudiendo estar compuestos por muros, mamposterías, rejas, cercas u otras estructuras, con fines de seguridad, privacidad o delimitación espacial.

Los cerramientos laterales y posteriores podrán ejecutarse con una altura máxima de 3,00 metros, y deberán construirse con materiales resistentes y estables, tales como columnas de hormigón armado, muros de ladrillo, bloque o elementos equivalentes que garanticen seguridad estructural y durabilidad.

Los cerramientos frontales deberán garantizar la integración visual entre el espacio público y privado y cumplir con las siguientes disposiciones:

- Se permitirá la construcción de un antepecho en mampostería (piedra, ladrillo, bloque u otro material sólido) con una altura máxima de 1,00 m.; la parte superior deberá construirse con rejas o setos vivos, permitiendo permeabilidad visual. La altura total del cerramiento no deberá exceder los 3,00 m.
- Se permitirá la construcción de cerramientos frontales conformados únicamente por rejas metálicas u otros elementos permeables. La altura total del cerramiento no deberá exceder los 3,00 m.
- Para la construcción de cerramientos en predios esquineros se deberá realizar un arco de curva, que estará definido en el Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo (IPRUS).

Artículo 49. Volados.
Son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación.

El volado de las edificaciones que se construyan en línea de fábrica deberá respetar las siguientes condiciones:

a. Condiciones urbanísticas respecto al ancho de la vereda.
   - El volado no tendrá una dimensión mayor al 50 % del ancho de la misma, medido desde el filo de la pared en forma perpendicular hacia el filo de la vereda, hasta un máximo de 1,20 m.
b. Las distancias mínimas de seguridad horizontal, cuando frente al predio se encuentren redes aéreas de energía eléctrica.
   - El volado de las edificaciones hacia la vereda deberá respetar las distancias mínimas de seguridad horizontal a redes aéreas de energía eléctrica, de modo que en ningún caso el punto más saliente del volado se ubique a menos de 2,30 m. del conductor más cercano para redes de 750 V a 22 kV, ni a menos de 1,70 m. para redes de 0 a 750 V; conforme a la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.
   - Cuando no sea posible garantizar las distancias mínimas de seguridad a redes aéreas de energía eléctrica, se prohíbe la construcción de volados, aleros, marquesinas u otros elementos salientes sobre la vereda.

Si la forma de ocupación es con retiro frontal se permitirán los volados en las siguientes condiciones:
a. En los retiros frontales de 3,00 m. el volado no superará el 1,00 m.
b. En los retiros frontales iguales o mayores a 5,00 m. el volado será máximo 1.50 m.

En los retiros laterales y posterior el volado no superará el 1,00 m.

Artículo 50. Implantación.
Es la conformación volumétrica permitida en un predio y se determina mediante las tipologías establecidas para cada polígono de intervención territorial. El tipo de implantación determinado para cada polígono de intervención territorial y los ejes comerciales de servicios y turístico se detalla en el Anexo Nº 04 *(Fichas de planeamiento urbanístico),* que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 51. Adosamientos.
Los adosamientos se permitirán de acuerdo con lo que establece cada polígono de intervención territorial.

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

Artículo 52. Altura de edificación.
En suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones se establecerá en número de pisos y será determinada para cada Polígono de Intervención Territorial. La medición de la altura se realizará desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa estructural, excluyéndose elementos como antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, circulaciones verticales que conectan bloques edificatorios y cisternas ubicadas en el último nivel.

La altura estándar por piso será de 3,50 metros lineales, medidos de piso terminado a piso terminado; sin embargo, en planta baja podrá optarse por una altura de hasta 4,50 m. (Equipamientos, instalaciones industriales, usos especiales) La altura interior mínima será de 2,70 metros, medida entre el nivel del piso y el cielo raso terminado. En edificaciones con cubiertas inclinadas, la altura total se medirá desde el nivel superior de la estructura que soporta la cubierta.

La altura de la edificación establecida para cada polígono de intervención territorial y los ejes comerciales de servicios y turístico se detalla en el Anexo Nº 04 *(Fichas de planeamiento urbanístico)*, que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

A más de lo dispuesto en el presente artículo, los predios ubicados al interior del área correspondiente al cono de aproximación del aeropuerto deberán sujetarse a las disposiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC) en cuanto a la altura máxima permitida para edificaciones.

Artículo 53. Buhardilla.
En las edificaciones de hasta tres (3) pisos, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual podrá tener una superficie máxima de hasta el 50 % del área habitable construida correspondiente al piso inmediatamente inferior. No se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima del cumbrero será de 3,50 metros medido a partir del alero.

Artículo 54. Subsuelos y sótanos.
Se entenderán como subsuelos o sótanos aquellos pisos construidos por debajo del nivel natural del terreno. Los sótanos y semisótanos podrán sobresalir hasta un máximo de 90 centímetros respecto al nivel de la vereda, debiendo en todo caso garantizarse condiciones

de accesibilidad universal desde dicho nivel. Su construcción no será contabilizada como pisos adicionales ni su superficie será considerada en el cálculo del índice de edificabilidad.

Artículo 55. Cumplimiento de las normas de arquitectura y urbanismo.
Todos los proyectos de habilitación y edificación que se desarrollen dentro de la jurisdicción del cantón Morona deberán sujetarse de forma obligatoria a las disposiciones establecidas en el Anexo Nº 05 *(Normas de arquitectura y urbanismo)* que forma parte integrante de la presente Ordenanza y tiene carácter vinculante para el diseño, aprobación y ejecución de obras en suelo urbano y rural.

Artículo 56. 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.

Artículo 57. Edificabilidad básica.
Se entiende la edificabilidad básica la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada unidad de planificación y 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 Gobierno Municipal del Cantón Morona, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Artículo 58. 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. El pago de la correspondiente contribución será definido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Artículo 59. 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 los polígonos respectivos se contemple expresamente esta determinante. 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 la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Artículo 60. Ocupación provisional de un predio.
Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el Gobierno Municipal del Cantón Morona dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Sección II.
Disposiciones generales para la ocupación del suelo rural.

Artículo 61. Retiro frontal mínimo.
El retiro frontal mínimo en predios colindantes con vías planificadas será de 5 metros. En caso de vías no planificadas, el retiro frontal será de 11 metros, medidos desde el eje de la vía.

Se deberá respetar en todos los casos los derechos de vía establecidos por la autoridad competente en materia de vialidad.

Cuando, con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona haya aprobado un retiro frontal con una dimensión menor a la aquí establecida, prevalecerá lo dispuesto en dicha autorización.

Artículo 62. Relación frente fondo.
En los procesos de fraccionamiento de suelo rural, la relación entre las dimensiones del frente y el fondo del predio deberá mantener una proporción máxima de 1:4, con el fin de garantizar una adecuada configuración parcelaria y evitar formas alargadas que dificulten el uso eficiente del suelo y la provisión de servicios.

Artículo 63. Cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en predios emplazados en varios polígonos de intervención territorial.
En caso de que el predio se emplace en más de un polígono de intervención territorial, el coeficiente de ocupación de suelo para infraestructuras de apoyo a la producción o para usos restringidos, se calculará para cada porción a la que pertenezca y no para la totalidad de la superficie.

Artículo 64. Autorización para construcción en suelo rural.
La ejecución de obras y subdivisiones en suelo rural estará permitida únicamente cuando se cumplan las determinantes de uso y ocupación del suelo, así como las afectaciones establecidas en la presente ordenanza, en la normativa urbanística vigente y en las disposiciones legales aplicables, previa autorización del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

La autorización para construcciones estará sujeta a lo que determinen los estudios existentes de riesgos, validados por la Unidad de Gestión de Riesgos. De no contarse con estudios específicos, la autorización estará sujeta el mapa de la autoridad competente en gestión de riesgos a nivel nacional.

Artículo 65. Equipamientos e infraestructuras en suelo rural.
Para la implantación de equipamientos e infraestructuras de interés a escala nacional, provincial, regional o cantonal, la autorización para el proyecto o para futuras intervenciones que impliquen un cambio sustancial en las dinámicas de movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará sujeta a la presentación de un plan complementario por parte de la entidad a cargo de su implementación.

En predios destinados para equipamientos e infraestructuras de interés público, a escala barrial o comunal, y que no cumplan con las determinantes de ocupación relativas a tamaño de lote mínimo, retiros y capacidad de aprovechamiento establecidas en esta ordenanza, la factibilidad de implantación será aprobada por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros; con base en un informe que se expida para el efecto por la Dirección de Gestión de Planificación; en caso de ser factible se podrá determinar un tamaño de lote inferior al mínimo establecido con el propósito de individualizar el área y permitir el fraccionamiento para su ejecución.

Artículo 66. Incremento de altura para usos de apoyo a la producción y usos restringidos.
Para el suelo rural de producción, los usos de apoyo a la producción y usos restringidos, o para la colocación de antenas o sistemas de comunicación, podrán edificar hasta una altura máxima de 12 metros, medidos desde el piso hasta la parte más alta de la estructura. En caso de requerir una mayor altura se permitirá a través de concesión onerosa. Para este efecto se solicitarán estudios de integración paisajística.

Artículo 67. Construcciones en zonas de protección.
En las áreas de protección, únicamente se permitirá la construcción cuando se trate de actividades vinculadas al ecoturismo, la investigación científica y otras que tengan un carácter complementario, siempre que no comprometan la integridad ambiental del entorno ni alteren las funciones ecosistémicas del territorio.

Estas construcciones deberán ser de bajo impacto, sustentables, reversibles y compatibles con los lineamientos de conservación establecidos por la normativa ambiental vigente. Además, deberán contar con los permisos correspondientes de las autoridades competentes y cumplir con las determinantes de uso y ocupación del suelo definidas en el respectivo polígono de intervención territorial.

Capítulo V
Determinantes urbanísticas especiales.

Artículo 68. Ámbito.

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente.

Artículo 69. Lotes en suelo urbano inferiores al establecido en el PIT.
En suelo urbano se 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 a 5,00 metros, con una relación frente/fondo máximo de 1:4.
b. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
c. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
d. El predio debe dar frente a una vía pública existente.
e. Dependiendo de la tipología predominante del tramo, el predio podrá acogerse a dicha tipología.
f. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
g. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al tramo construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumpliere 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 70. Lotes en suelo rural inferiores al establecido en el PIT.
En suelo rural se 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. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
b. Dependiendo del tipo de implantación los retiros mínimos serán obligatorios.
c. Deberá contar con un acceso que garantice el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos, asistencia de seguridad, saneamiento, entre otros.
d. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
e. La edificación a construir será destinada a vivienda que cumplirá con las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

Si el predio prexistente no cumpliere 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 71. Lotes urbanos con forma irregular.
Se reconoce que dentro del tejido urbano existen predios con geometrías irregulares que dificultan el cumplimiento estricto de ciertos parámetros normativos de forma y ocupación del suelo. En estos casos, y siempre que se garantice la funcionalidad urbana, la salubridad de los espacios y la coherencia con las determinantes del Polígono de Intervención Territorial (PIT) correspondiente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Predios que no cumplen con el frente mínimo, pero cumplen con el tamaño de lote mínimo:
   Si un predio no cumple con el frente mínimo definido en el PIT, pero si con el tamaño de lote mínimo y, que a cierta distancia paralela a 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. Además de cumplir con las condicionantes asignadas al polígono de intervención territorial.
b. Predios que cumplen con el frente mínimo, pero con pérdida progresiva de ancho hacia el fondo:
   En los casos de predios que, pese a cumplir con el frente mínimo, presenten una configuración irregular hacia el interior que implique una reducción significativa del ancho útil, se permitirá el adosamiento lateral, siempre que se garantice técnicamente la adecuada iluminación y ventilación natural de los espacios habitables, conforme a los estándares establecidos en el Anexo de Normas de Arquitectura y Urbanismo de la presente Ordenanza. Además de cumplir con las condicionantes asignadas al polígono de intervención territorial.

Artículo 72. Cambio del tipo de implantación.
Podrá autorizarse el cambio del tipo de implantación de un lote ubicado en suelo urbano dentro de un frente de manzana consolidada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Se podrá autorizar el cambio del tipo de implantación cuando al menos el cincuenta por ciento (50 %) de la longitud del frente de la manzana se encuentre edificado. En estos casos, el tipo de implantación deberá ajustarse al predominante en el tramo consolidado correspondiente. En el caso de predios que cuenten con dos o más frentes, podrá aplicarse el tipo de implantación que permita alcanzar un mayor aprovechamiento; siempre que se garantice coherencia con el perfil urbano existente y se respeten las condiciones establecidas en las Fichas de Planeamiento Urbanístico previstas en la presente Ordenanza.
b. En los lotes esquineros, el tipo de implantación se determinará de manera independiente para cada frente, considerando la implantación predominante en el respectivo tramo consolidado. La edificación deberá resolver adecuadamente la transición volumétrica entre ambos frentes, garantizando continuidad de paramentos, integración urbana y adecuada articulación formal en la esquina.
c. Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando se respete un retiro lateral de 3,00 m, y no se afecte la continuidad del frente predominante consolidado.

d. Para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptaran edificaciones aisladas, siempre y cuando se respete un retiro lateral de 3 m, y no se afecte la continuidad del frente predominante consolidado.
e. Para la determinación del tipo de implantación predominante no se considerarán aquellas edificaciones que hayan sido ejecutadas sin los permisos municipales correspondientes o que se encuentren en condición irregular.

Artículo 73. Predios interiores.
En el suelo urbano para lotes interiores prexistentes que cuenten con un acceso inferior a seis metros, se permitirá la construcción bajo las siguientes consideraciones:

a. Se permitirá únicamente una vivienda unifamiliar.
b. Tipo de implantación: aislada.
c. Altura máxima de la edificación: 2 pisos.
d. Se debe cumplir con un retiro mínimo de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación. Sus retiros laterales y posterior serán de 3 metros.
e. No podrá construir sótanos o subsuelos.
f. No se podrán fraccionar.

Se exceptúan del cumplimiento de este artículo aquellos lotes que técnicamente se sometan a procesos de restructuración con respecto a sus colindantes o el uso de instrumentos de gestión que se emitan para el efecto.

Artículo 74. Subdivisiones excepcionales con tolerancia en frente y superficie mínima de lote.
En casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no exista alternativa técnica viable, se podrá autorizar la aprobación de proyectos de subdivisión que no alcancen los parámetros mínimos de frente o superficie establecidos en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente, conforme a los siguientes márgenes de tolerancia:

a. Se podrá admitir una reducción de hasta el diez por ciento (10 %) del frente mínimo normado, sin comprometer el acceso, el retiro frontal y la correcta configuración urbana.
b. Se podrá admitir una reducción de hasta el cinco por ciento (5 %) del área mínima del lote, siempre que se garantice la funcionalidad, habitabilidad y cumplimiento de las condiciones mínimas de ocupación del suelo, infraestructura y servicios.

Estas tolerancias solo serán procedentes si:

a. Se trata únicamente de una subdivisión de dos a diez lotes.
b. Se respeta la normativa vigente en cuanto a usos del suelo y compatibilidades urbanísticas del polígono donde se ubique el predio.
c. No se comprometa el acceso vehicular y peatonal, ni la conexión a servicios básicos de los lotes resultantes.

Artículo 75. Adosamiento lateral excepcional en lotes esquineros.

En lotes esquineros cuya normativa establezca un tipo de implantación aislada con retiro, podrá autorizarse de manera excepcional el adosamiento lateral en planta baja, siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a. Que el lote tenga frente a dos vías públicas y que el adosamiento se plantee exclusivamente sobre uno de los linderos laterales no colindantes con la vía secundaria.
b. Que el adosamiento se limite únicamente a planta baja, manteniéndose el retiro lateral obligatorio en los niveles superiores.
c. Que se garantice iluminación y ventilación natural adecuadas en todos los ambientes habitables, conforme a las normas de arquitectura.
d. Que no se trate de predios ubicados en áreas de riesgo, protección ambiental, servidumbres o afectaciones especiales.

En ningún caso esta disposición constituirá eliminación general del retiro lateral obligatorio ni generará precedente para predios no esquineros.

Capítulo VI.
De las afectaciones.

Artículo 76. Ámbito.
Las afectaciones aplicables a la ocupación del suelo son restricciones o limitaciones impuestas sobre predios o porciones de territorio, con el fin de preservar el interés general o garantizar condiciones de seguridad y sostenibilidad. Se clasifican en dos tipos: Afectaciones por obra o interés público y Afectaciones por protección.

Artículo 77. Afectaciones por obra o interés público.
Corresponde al suelo destinado a la ejecución de obra pública, incluyendo equipamientos, infraestructura, vivienda de interés social y otras intervenciones de utilidad o interés público, cuya condición requiere restricciones específicas en cuanto a su uso y edificabilidad, a fin de garantizar su adecuada funcionalidad y cumplimiento del objetivo colectivo. Estas afectaciones se clasifican en:

Las afectaciones por obra o interés público se clasifican de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral: 2.4: Afectaciones por obra o interés público y por protección),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

1. Afectación por vías. Franja de mitigación vial.
2. Afectaciones por vías planificadas.
3. Reservas de suelo para equipamientos y áreas verdes.
4. Reservas de suelo para viviendas de interés social.
5. Franjas de servidumbre de redes de agua potable y alcantarillado.

Artículo 78. Áreas de afectación por vías. Franja de mitigación vial.

Corresponden a franjas de terreno destinadas a la futura ampliación del sistema vial principal, en las cuales se prohíbe toda edificación. Estas franjas se medirán desde el eje de la vía hacia ambos lados, y sobre dicha base se aplicará el retiro frontal correspondiente, conforme al tipo de implantación definido para el Polígono de Intervención Territorial.

Tabla 1. Franja de afectación por vías. Franja de mitigación vial.

Competencia	Jerarquía	Red vial	Franja de mitigación vial (metros desde el eje de la vía)
Estatal (*)	Primer orden	Red vial estatal E-45I	25
Estatal (*)	Segundo orden	Red vial estatal E-46I	25
Provincial	Tercer orden	Primaria	9
		Secundaria	6

(*) Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre.

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Adicionalmente, los proyectos de subdivisión o edificación ubicados en predios colindantes a la red vial estatal o provincial contarán con la autorización del nivel de Gobierno responsable de la vía. Se deberá incorporar un carril de desaceleración que facilite el ingreso y salida vehicular, sin comprometer la funcionalidad ni la capacidad operativa de la vía principal.

Artículo 79. Afectaciones por vías planificadas.
Se consideran afectaciones por vías planificadas aquellas áreas de terreno destinadas a la apertura, ampliación o rectificación del sistema vial por parte del Gobierno Municipal del Cantón Morona, tanto en suelo urbano como en suelo rural de expansión urbana. En estas áreas se limitará el uso y la ocupación del suelo conforme a lo establecido en el PUGS y sus instrumentos complementarios, para no obstaculizar su ejecución futura, con el fin de garantizar la implementación progresiva de la infraestructura vial prevista. La identificación de una vía planificada no constituye por sí misma declaratoria de utilidad pública ni genera derecho a indemnización, mientras no se inicie el procedimiento legal correspondiente conforme a la normativa vigente.

Artículo 80. Reservas de suelo para el sistema de equipamientos y áreas verdes.
Suelo reservado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona destinado a la ejecución de los equipamientos urbanos y áreas verdes definidos en el PUGS; constituye una limitación para el aprovechamiento urbanístico, en el cual se restringe su uso y ocupación.

Artículo 81. Reservas de suelo para viviendas de interés social.
Se consideran reservas de suelo para vivienda de interés social aquellas áreas destinadas por el Gobierno Municipal del Cantón Morona para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social, orientados a garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna. En estos suelos se priorizará su gestión y aprovechamiento conforme a las disposiciones establecidas en el PUGS y la normativa nacional vigente.

Artículo 82. Franjas de servidumbre en redes de agua potable y alcantarillado.
Su gestión se realizará mediante lo establecido en la norma nacional correspondiente a Servidumbres reales. En caso de que se requieran mayores secciones de servidumbre, la

entidad solicitante deberá presentar un informe técnico legal que justifique dicho requerimiento.

Tabla 2. Servidumbre por redes de agua y alcantarillado.

Tipo de red	Distancia desde el eje de la red
Redes de alcantarillado	1,5
Red de agua potable - Conducción	1,5

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Artículo 83. Afectaciones por protección.
Las afectaciones por protección restringen el uso y ocupación del suelo con el objetivo de proteger la vida humana, conservar ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos naturales o antrópicos, y salvaguardar la integridad y funcionamiento de infraestructuras públicas estratégicas, tales como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, entre otras, cuya presencia u operación pueda generar afectaciones a la salud o representar riesgos para la población y el territorio.

Las afectaciones por protección se clasifican de la siguiente manera, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral: 2.4: Afectaciones por obra o interés público y por protección),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza:

1. Afectación por susceptibilidad a movimientos de masa.
2. Afectación por limitaciones topográficas.
3. Afectación por susceptibilidad a inundaciones.
4. Franjas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.
5. Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.
6. Cauces inactivos y aguas subterráneas.
7. Servidumbre por redes de alta tensión.
8. Franja de protección del aeropuerto.

Artículo 84. Afectación por susceptibilidad a movimientos de masa.
En las áreas clasificadas con susceptibilidad alta y muy alta a movimientos de masa, conforme al mapa de susceptibilidad a movimientos de masa, se prohíbe el emplazamiento de asentamientos humanos, así como la ejecución de edificaciones destinadas a uso residencial o cualquier intervención que implique procesos de densificación.

La aplicación de esta restricción será obligatoria en las zonas del territorio cantonal que cuenten con estudios técnicos de susceptibilidad debidamente validados. Mientras se desarrollan y actualizan los estudios correspondientes para las cabeceras parroquiales del cantón, la presente disposición se aplicará de manera progresiva, conforme se disponga de la información técnica necesaria, a fin de garantizar la seguridad de la población y la adecuada gestión del riesgo en el territorio.

Artículo 85. Afectaciones por limitaciones topográficas.

Se entiende por pendientes topográficas aquellas superficies de terreno que presentan un grado de inclinación respecto a la horizontal natural del suelo. Para su adecuada gestión, se aplicará una clasificación diferenciada del territorio, conforme a criterios de conservación ambiental, protección de ecosistemas, prevención de riesgos geodinámicos y planificación sostenible. Esta clasificación contempla lineamientos de densificación y consolidación del suelo urbano, promoviendo el uso de soluciones basadas en la naturaleza y la incorporación de la gestión del riesgo en todos los niveles de intervención territorial.

Los procesos de habilitación del suelo y edificación estarán sujetos a restricciones según la pendiente natural del terreno, con el fin de garantizar la seguridad, estabilidad del suelo, accesibilidad y viabilidad técnica de las intervenciones. Las pendientes se clasifican en los siguientes rangos:

a. Pendientes, suave (5 - 12%) y media (12 - 25%). Se permite la habilitación del suelo y edificación sin restricciones adicionales, siempre que se cumplan las normas generales de uso y ocupación del suelo establecidas en la presente ordenanza.
b. Pendientes, media a fuerte (25 - 40 %). La habilitación y edificación será posible únicamente cuando se presente un estudio geotécnico definitivo el cual debe incluir un estudio de laderas y taludes que justifique la viabilidad técnica del proyecto y garanticen condiciones seguras para el desarrollo urbano o rural. A continuación, se especifica en resumen los estudios requeridos:
   - Tipo de cimentación y profundidad de desplante.
   - Capacidad portante admisible.
   - Asentamientos calculados, incluyendo los diferenciales.
   - Tipo de estructuras de contención y parámetros para su diseño.
   - Evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos.
   - Diseño geotécnico de filtros.
   - Recomendaciones para el sistema constructivo que minimicen riesgos.

   El detalle de estos estudios se encuentra en el Anexo Nº 03 (Propuesta del PUGS, numeral: 2.4. Afectaciones por obra o interés público y por protección), que forma parte integrante de la presente Ordenanza.
c. Pendientes, fuerte (40 a 70%); muy fuerte (70 a 100%); y escarpada (>100%). Se prohíbe la habilitación y edificación de infraestructuras que incentiven la densificación. Están prohibidos los usos residencial, comercial, industrial y equipamiento.

Tabla 3. Rangos de pendientes.

Código	Caracterización	Afectación	Rango (%)	Franja de protección (m)
1	Suave	Se permite la habilitación del suelo y la edificación Sin restricciones.	5 – 12	-
2	Media		12 – 25	-
3	Media a fuerte	Se restringe la habilitación del suelo y la edificación. Restricción a los usos residencial, comercial, industrial y equipamiento, condicionada a la implementación de medidas de mitigación.	25 – 40	-
4	Fuerte	Se prohíbe la habilitación del suelo y la edificación. Están prohibidos los usos residencial, comercial, industrial y equipamiento.	40 – 70	20
5	Muy Fuerte		70 – 100	30
6	Escarpada		> 100	

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Para prevenir deslizamientos y procesos erosivos, se establecerán franjas de protección en torno a quebradas, cañadas, barrancos o cualquier talud considerable mediante retiros mínimos para prevenir el riesgo por deslizamiento y/o erosión, en cuyo caso el retiro mínimo debe medirse desde el límite del plano de falla determinado probabilísticamente mediante estudios geotécnicos avalados por el instituto técnico científico responsable de la amenaza a nivel nacional, según corresponda. Ante la ausencia de tales estudios, temporalmente se establecerán retiros mínimos mayores o iguales a 30m medidos desde los límites de fallas, bordes de quebradas o cañadas, bordes de barrancos o pie de talud.

Artículo 86. Afectación por susceptibilidad a inundaciones.
En las áreas identificadas con susceptibilidad a inundaciones, conforme al Mapa de Susceptibilidad a Inundaciones, se prohíbe el emplazamiento de edificaciones de cualquier tipo, así como toda intervención que implique procesos de urbanización, edificación o densificación, con el objeto de salvaguardar la seguridad de la población y reducir la exposición al riesgo frente a eventos hidrometeorológicos.

La aplicación de esta restricción será obligatoria en las áreas del territorio cantonal que cuenten con estudios técnicos de susceptibilidad debidamente validados. Mientras se desarrollan y actualizan los estudios correspondientes para las cabeceras parroquiales del cantón, la presente disposición se aplicará de manera progresiva, conforme se disponga de información técnica suficiente, garantizando una gestión integral del riesgo y la protección del territorio.

Artículo 87. Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.
Estas franjas se constituyen en suelo no urbanizable por protección ambiental y de seguridad ante amenaza de inundación. Los márgenes establecidos en la siguiente tabla se determinan para la red hídrica que no posee estudios hidrológicos y de los cuales no se han definido áreas inundables. Su medida se realizará a partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural.

Tabla 4. Franjas de protección. Red hídrica.

Cuerpo de agua	Franja de protección hídrica (m) a cada lado desde el borde superior		
	Zona de restricción	Rural	Urbano
Lagos, lagunas, reservorios naturales o artificiales, represas, embalses y humedales.	100	-	-
Vertientes, ojos de agua, mantos freáticos y sitios de captación para abastecimiento humano.	100	-	-
Ríos dobles. *Cuando existan estudios hidrológicos aprobados, se aplicará la delimitación conforme a las áreas definidas como inundables.*	-	100	30
Ríos simples. *En caso de estudios hidrológicos, prevalecerá la delimitación de zona inundable.*	-	50	30
Riachuelos y/o quebradas. *En caso de estudios hidrológicos, prevalecerá la delimitación de zona inundable.*	-	15	15

Cuerpo de agua	Franja de protección hídrica (m) a cada lado desde el borde superior		
	Zona de restricción	Rural	Urbano
Arroyos.	-	15	15
Riachuelos y/o quebradas. Arroyos (embaulados, encajonados)	Franja de 5 m a cada lado medidos desde el eje de la estructura de embaulamiento.		

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Artículo 88. Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.
Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público. La extensión de la zona de servidumbre será de cinco metros pudiéndose variar, en más o en menos, por razones topográficas, hidrográficas o por las necesidades concretas del otorgamiento de autorizaciones de uso de agua o de aprovechamiento productivo de agua. Las servidumbres de uso público tendrán como finalidad el cumplimiento de los siguientes propósitos:

a. Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;
b. Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento.
c. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad; y
d. Garantizar el acceso a las personas encargadas de la operación, mantenimiento o control de la infraestructura o el área natural circundante.

Artículo 89. Cauces inactivos.
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 podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Artículo 90. Aguas subterráneas.
Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto y otras propuestas ambientales que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. los mismos que deberán ser presentados a la dependencia pertinente.

La construcción de pozos sépticos y biodigestores para el saneamiento de viviendas únicamente podrá ser autorizada cuando se demuestre, mediante el estudio técnico correspondiente, que no representan riesgo para la calidad de las aguas subterráneas. La verificación y validación de esta condición será responsabilidad de la Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos.

Artículo 91. Servidumbre por redes de alta tensión.

Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.

Tabla 5. Servidumbre redes de alta tensión.

Voltaje (kv)	Ancho de la franja (m)	Distancia desde el eje de la línea de alto voltaje (m)
69	16	8
138	20	10
230	30	15
500	60	30

Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

a. Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
b. Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad con la presente regulación.

Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Artículo 92. Franja de protección del aeropuerto.

Corresponde a la restricción impuesta sobre los predios ubicados dentro del área definida como cono de aproximación del aeropuerto, con el fin de garantizar la seguridad operacional aeronáutica. Dentro de esta zona, toda construcción, estructura u objeto deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil o del ente competente en la materia, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente y de las determinaciones establecidas en el respectivo Polígono de Intervención Territorial. Esta afectación condiciona el derecho a edificar y limita la altura de las edificaciones a fin de evitar interferencias con la operación aeroportuaria.

Artículo 93. Exención de tributos para predios con afectaciones.

Los predios que, conforme a las disposiciones de la presente ordenanza, presenten afectaciones específicas por zonas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua u otros bienes de dominio hídrico público, así como aquellos ubicados en áreas con susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que impidan su

urbanización o edificación, estarán exentos del pago de tributos municipales. En los casos en que dichas afectaciones sean parciales, la exención se aplicará de manera proporcional a la superficie del predio declarada como no urbanizable.

Esta exención no será aplicable a aquellos predios que presenten construcciones ejecutadas sin contar con el respectivo permiso de construcción emitido con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, o que hayan sido edificados al margen de la normativa vigente.

Capítulo VII
Vivienda de interés social

Artículo 94. Vivienda de Interés Social (VIS).
La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaría de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Artículo 95. De la localización.
Los proyectos de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano de manera prioritaria, dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socioespacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades. Mientras que para su emplazamiento en suelo rural de expansión urbana, deberán hacerlo mediante la elaboración de un plan parcial.

Artículo 96. De las condiciones.
Para la edificación de unidades habitacionales de interés social gestionadas por el ente rector o entidades del sector público; la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros podrá emitir los IPRUS y permisos de construcción, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

a. No podrá ser emplazada en zonas de protección como franjas de protección de líneas de alta tensión u otras infraestructuras en las que no se permita construcción; las márgenes de protección de cuerpos hídricos; zonas susceptibles de amenazas; y, áreas determinadas de conformidad a la presente ordenanza como no edificables por superar el rango máximo de pendiente.
b. El predio deberá contar con un acceso adecuado ya sea por vía pública, espacio público o servidumbre de tránsito legalmente establecida, información que deberá ser validada en el Informe Técnico Social emitido por el MIDUVI, y corroborado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

c. Se deberá garantizar que el predio cuente con la posibilidad de dotación de los servicios de infraestructura básica, para lo cual se deberá contar con los respectivos informes técnicos de factibilidad, o de ser el caso, se presenten soluciones alternativas de dotación de los servicios y garantías, sobre todo, del óptimo tratamiento de las aguas residuales; emitidos por las Direcciones competentes.

Artículo 97. Vivienda progresiva.
En suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se permitirá construir viviendas de interés social, bajo la modalidad de vivienda progresiva, para lo cual los promotores inmobiliarios podrán obtener beneficios en las determinantes en sus proyectos de fraccionamiento siempre y cuando como contraparte entreguen las cargas que determine el Gobierno Municipal del Cantón Morona. Adicionalmente, para el desarrollo de vivienda progresiva se podrá otorgar para la edificabilidad un aprovechamiento superior al máximo contemplado en esta ordenanza.

El Gobierno Municipal del Cantón Morona regulará en la ordenanza que para el efecto se elabore, lo relacionado al desarrollo de proyectos de vivienda progresiva.

Artículo 98. Lotes menores para vivienda de interés social.
Para los proyectos de vivienda de interés social se podrá acoger a un lote menor al determinado en el polígono de intervención territorial respectivo, conforme la Ordenanza que se expida para este efecto.

Título tercero
De los trámites, requisitos y autorizaciones.

Capítulo I
Aspectos generales.

Artículo 99. Finalidad.
Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

a. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
b. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
c. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
d. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Artículo 100. De las autorizaciones.
La autorización es un acto administrativo emitido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, para ejecutar actos de habilitación del suelo, edificación o construcción de obras específicas, conforme a las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa urbanística vigente.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones y otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el Gobierno Municipal del Cantón Morona, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Artículo 101. Clases de autorizaciones.
Para efectos de la presente Ordenanza, se establecen las autorizaciones que podrá otorgar el Gobierno Municipal del Cantón Morona, conforme a sus competencias y procedimientos administrativos:

1. Autorización para la habilitación del suelo.
2. Autorización para la edificación.
3. Autorización para la declaratoria de propiedad horizontal.
4. Autorización para la ocupación temporal de acera o calzada.

Artículo 102. Autorización para la habilitación del suelo.

Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesaria para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual, este permiso lo emite la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de una autorización de edificación o construcción. Se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios, el reajuste de terrenos y la integración parcelaria.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 103. Autorización para la edificación.
La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de edificación, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores.

Artículo 104. Autorización para declaratoria de propiedad horizontal.
Es la autorización otorgada por el Gobierno Municipal del Cantón Morona a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 105. Autorización para ocupación temporal de acera o calzada.
Es la autorización otorgada por el Gobierno Municipal del Cantón Morona través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifiquen.

Artículo 106. Vigencia de los documentos.
Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el Gobierno Municipal del Cantón Morona, tendrán la siguiente vigencia:

Tabla 6 Vigencia de los permisos, autorizaciones y aprobaciones.

Tipo de documento	Vigencia
Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).	1 año
Autorización para la habilitación del suelo (subdivisiones, integraciones y reajuste).	2 años
Autorización de proyectos arquitectónicos (planos).	2 años
Autorización para intervenciones constructivas mayores	2 años
Autorización para intervenciones constructivas menores (adecuaciones o reparaciones).	6 meses

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación o actualización por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido, ajustando lo pertinente.

Artículo 107. Registro de los profesionales.
Los requisitos para la calificación de los profesionales encargados de realizar los trámites respectivos para la aprobación de planos de edificaciones, permiso de construcción y dirección de obra ante la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros, son los siguientes:

a. Solicitud dirigida a la máxima Autoridad, según formato emitido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.
b. Copia de cédula y certificado de votación
c. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
d. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona.
e. Pago de la tasa por inscripción. El valor de la inscripción estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto..

Artículo 108. Responsabilidad profesional.
Toda persona natural o jurídica que desee edificar, ampliar y remodelar una edificación de cualquier tipología, deberá contratar los servicios de un Arquitecto o Ingeniero Civil para asumir la responsabilidad técnica de la obra.

El proyecto arquitectónico de toda edificación en cuanto a su distribución, estética y funcionalidad serán de exclusiva responsabilidad de un arquitecto registrado en el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Capítulo II.
Del informe predial de regulación de uso del suelo.

Artículo 109. Ámbito.
Están obligados a obtener Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público que quieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público en suelo urbano o rural del cantón Morona.

Artículo 110. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).
Se refiere al documento expedido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
b. Propietario 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.
m. COST.
n. Edificabilidad Básica.
o. Edificabilidad Máxima.
p. Afectaciones.
    - Vial (de ser el caso).
    - Riesgos Naturales (de ser el caso).
    - Hídrica (de ser el caso).
    - Ambiental (de ser el caso).
    - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 111. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 112. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).
Para la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;

b. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Levantamiento planimétrico o topográfico (escala 1:1), realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el Gobierno Municipal del Cantón Morona*; (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. El levantamiento deberá considerar lo siguiente:
   - Tres hojas A4 con el levantamiento planimétrico o topográfico.
   - El levantamiento se presentará en formato digital DXF o DWG debidamente georreferenciado en coordenadas del Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS) y enlazado a la red geodésica local. Dichas coordenadas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
   - En el levantamiento se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, postes, pozos de revisión, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.
g. Si el predio forma parte de una subdivisión, se presentará una copia de la subdivisión aprobada.

Artículo 113. Costo del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).
El valor por el trámite para la obtención del informe predial de regulación de uso del suelo estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 114. Tiempo para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo.
Para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 115. Error técnico aceptable de medición ETAM
Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona a través de la Ordenanza que establece el régimen administrativo para la rectificación de excedentes o diferencia de superficie de terrenos en el cantón Morona.

Capítulo III.

De los procesos de habilitación del suelo.

Sección I.
Disposiciones previas

Artículo 116. Normativa general para los procesos de habilitación del suelo.
La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones parcelarias y reestructuraciones o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones, reestructuraciones e integraciones que se realicen en el Cantón Morona deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Autorización para la habilitación del suelo, en los términos establecidos en el presente Capítulo y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 117. Autorizaciones para la habilitación del suelo.
Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite la subdivisión y edificación conforme lo establecido en el PUGS y la presente ordenanza.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción. La habilitación del suelo se realizará a través de los siguientes procedimientos:

a. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto.
b. Autorización para subdivisión de más de diez lotes. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística.
c. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
d. Autorización para integración parcelaria. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles a la integración o unificación de dos o más predios, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Artículo 118. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.
Para obtener las correspondientes autorizaciones para las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias el propietario o promotor deberá entregar al Gobierno Municipal del Cantón Morona en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta por ciento (35%); calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes, vías y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Tabla 7 Porcentajes mínimos para cesiones obligatorias de suelo.

Tratamiento urbanístico	% mínimo para cesiones obligatorias
Sostenimiento	15
Consolidación	20
Mejoramiento integral	20
Desarrollo	20

Elaboración: Equipo Técnico GADM Morona - USAID 2025.

Artículo 119. Condiciones para las cesiones obligatorias.
Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación:

a. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
b. Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a 3.000 m², la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable; siempre que esta superficie no sea menor al lote mínimo del PIT; caso contrario se entregará la compensación en dinero.
c. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde 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.
d. Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural de expansión urbana.

Artículo 120. Excepciones para el cumplimiento de las cesiones obligatorias.
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 subdivisiones con fines comerciales. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines antes indicados.
b. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Artículo 121. Áreas de cesión obligatoria: características generales.
Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

a. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de subdivisión.

b. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
c. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
d. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público; tampoco podrán tener pendientes superiores al 25,00 %. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
e. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
f. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.
g. El diseño vial se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.4: Sistema de movilidad y conectividad),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza; y respetarán además lo establecido en Título Tercero. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo VII. De las afectaciones, de la presente Ordenanza en lo referido a las afectaciones por el sistema vial.
h. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el Gobierno Municipal del Cantón Morona podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Artículo 122. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.
El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa, 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.

Los recursos que integran el fondo para la adquisición de áreas verdes y equipamiento comunitario serán exclusivamente para los fines señalados en el presente artículo. En ningún caso podrán ser utilizados para gasto corriente, pago de remuneraciones, honorarios, consultorías, adquisición de bienes de consumo. Cualquier uso diferente al establecido constituirá incumplimiento de la presente Ordenanza y dará lugar a las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 123. Condiciones para la habilitación del suelo.

Para los procesos de habilitación del suelo en el cantón Morona, se deberá considerar lo siguiente:

a. El propietario de un terreno ubicado en suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana habilitado para el fraccionamiento, deberá garantizar que los predios resultantes cuenten con acceso vial y con la dotación de infraestructura básica. En caso de que el terreno colinde con una vía planificada pero aún no abierta conforme a los procedimientos legales, será responsabilidad del propietario habilitar dicho acceso y asegurar la provisión de infraestructura básica.
b. Si en los fraccionamientos ubicados en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana se proponen vías, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo, de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta, para lo cual deberá presentar los estudios complementarios exigidos y las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
c. Cuando un predio resulte dividido por efecto de la planificación y trazado de una vía pública, esta división no será considerada como una subdivisión a efectos legales y administrativos.
d. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán las autorizaciones correspondientes de acuerdo con lo definido en la normativa legal vigente.
e. Se podrán reestructurar lotes resultantes de un fraccionamiento aprobado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona. El trámite se lo realizará con solicitud al Alcalde o a su delegado. La aprobación de un proyecto de reestructuración en estas condiciones no causará ningún gravamen.
f. Para las particiones judiciales y extrajudiciales se aplicará lo que está definido en el artículo 473 del COOTAD:
    - En la partición judicial, el juez debe disponer que se cite con la demanda al Gobierno Municipal del Cantón Morona y no podrá realizarse la partición sin contar con informe favorable del Concejo Municipal; si se realiza sin dicho informe, la partición es nula.
    - En la partición extrajudicial, los interesados deben solicitar al Gobierno Municipal del Cantón Morona la autorización respectiva, sin la cual la partición no podrá ejecutarse. Esta participación observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial.
g. En todos los fraccionamientos aprobados por el Gobierno Municipal del Cantón Morona con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación de suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.
h. No se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios que no tengan acceso por una vía pública o que su acceso sea por servidumbre de paso.
i. No se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, así como en las áreas que presenten peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación, u otros fenómenos naturales de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgo.

Sección II.
Subdivisión de dos a diez predios

Artículo 124. Subdivisión de dos a diez predios.
Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Artículo 125. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto y proyecto de subdivisión de dos a diez predios estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 126. Requisitos para la subdivisión de dos a diez pedios.
Para la obtención de la aprobación para la subdivisión de dos a diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
e. Plano topográfico (escala 1:1) en formato digital (DXF o DWG y PDF) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
    - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    - Propuesta de la subdivisión de dos a diez predios;
    - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
    - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
    - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales responsables (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

En caso de que el proyecto contemple la apertura de una vía para dar acceso a los lotes, se deberá entregar previo a la aprobación definitiva los siguientes documentos:

a. Estudios y planos de la vía, del alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
b. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
c. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.

Artículo 127. Costo del trámite para la autorización de subdivisión de dos a diez predios.
El valor por el trámite para la autorización de subdivisión de dos a diez predios estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 128. Tiempo para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.
Para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección III.
Subdivisión de más de diez predios.

Artículo 129. Subdivisión de más de diez predios.
Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 130. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización del anteproyecto y proyecto de subdivisión de más de diez predios estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 131. Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios.
Para la obtención de la aprobación del anteproyecto para la subdivisión de más de diez predios se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Certificado de gravámenes;
e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (vigente).

f. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
   - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Propuesta de la subdivisión de más de diez predios;
   - Propuesta vial integrada al sistema vial existente;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
   - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales responsables (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Artículo 132. De la revisión y aprobación de las subdivisiones de más de 10 predios.
Para la aprobación del anteproyecto y proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez predios, se requerirá el informe técnico favorable y el visto bueno de las siguientes dependencias: Dirección de Gestión de Planificación, Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, y Dirección de Gestión de Obras Públicas, según sus respectivas competencias. Estos informes deberán verificar la viabilidad técnica, la disponibilidad de servicios básicos y la coherencia con las determinantes de planificación territorial y normativa vigente.

Artículo 133. Requisitos del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez predios.
El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el artículo precedente, lo siguiente:

a. Informe del anteproyecto urbanístico aprobado por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona.
b. Memoria técnica y gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamientos, así como cualquier otro estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
c. Estudios y planos aprobados y sellados de los diseños de vías, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica; ante el órgano competente.
d. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.

e. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida a la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
f. Garantía a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

Artículo 134. Costo del trámite para la subdivisión de más de diez predios.
El valor por el trámite para la autorización de subdivisión de más de diez predios estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 135. Tiempo para la autorización de la subdivisión de más de diez predios.
Para la autorización de la subdivisión de más de diez predios, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección IV.
De la reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

Artículo 136. Reestructuración parcelaria o 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 fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

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

Artículo 137. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 138. Requisitos para la reestructuración parcelaria.
Para la obtención de la autorización del proyecto de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
g. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
    - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    - Propuesta de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos;
    - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
    - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de los predios a reestructurar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
    - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

Artículo 139. Costo del trámite para la reestructuración parcelaria.
El valor por el trámite para la autorización del proyecto de reestructuración parcelaria estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 140. Tiempo para la autorización de reestructuraciones parcelarias.
Para la autorización del proyecto de reestructuración parcelaria, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección V.
De la integración parcelaria.

Artículo 141. Integración parcelaria.
La integración parcelaria tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas urbanísticas. Luego de realizados los trámites legales

derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Gobierno Municipal del Cantón Morona procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 142. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 143. Requisitos para la integración parcelaria.
Para la obtención de la autorización del proyecto de integración parcelaria o unificación de lotes se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Copia de cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
g. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
    - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    - Propuesta de integración parcelaria o unificación de lotes;
    - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
    - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de los predios a unificar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
    - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional responsable (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).

Artículo 144. Costo del trámite para la integración parcelaria.
El valor por el trámite para la autorización del proyecto de integración parcelaria estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 145. Tiempo para la autorización de integraciones parcelarias.
Para la autorización del proyecto de integración parcelaria, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección VI.
De los fraccionamientos entre herederos, subdivisiones judiciales y extrajudiciales

Artículo 146. Subdivisiones judiciales y extrajudiciales.
Las subdivisiones judiciales y extrajudiciales pueden realizarse en suelo urbano o rural, las mismas deberán sujetarse a lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el marco normativo vigente.

Artículo 147. Fraccionamiento en zonas urbana y rural de expansión urbana.
El predio objeto de la partición en caso de encontrarse ubicado en suelo urbano y rural de expansión urbana, con frente o acceso a una vía pública existente o planificada; se acogerá al aprovechamiento urbanístico determinado para el respectivo polígono de intervención territorial.

Artículo 148. Fraccionamiento en suelo rural de producción.
El predio objeto de la partición en caso de encontrarse ubicado en suelo rural destinados a la explotación agrícola ganadera y forestal se acogerá al aprovechamiento urbanístico determinado para el suelo rural de producción conforme la respectiva ficha de planeamiento urbanístico; estos fraccionamientos se exceptúan del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo.

Artículo 149. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización del proyecto de subdivisión judicial o extrajudicial estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

En el caso de particiones judiciales, para su validez legal se requerirá informe favorable del Concejo Municipal; mientras que, para las particiones extrajudiciales, dicho informe deberá ser emitido por el Alcalde, conforme a lo dispuesto en el marco normativo vigente.

Artículo 150. Requisitos para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.
Para la obtención de la autorización del proyecto de subdivisión judicial y extrajudicial se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;

e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
g. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
   - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
   - Propuesta de la subdivisión judicial y/o extrajudicial;
   - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
   - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
   - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio objeto de la partición, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
   - Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

En caso de que el proyecto contemple la apertura de una vía para dar acceso a los lotes, se deberá entregar previo a la aprobación definitiva los siguientes documentos:

a. Estudios y planos de la vía, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.

Artículo 151. Costo del trámite para subdivisiones judiciales y extrajudiciales.
El valor por el trámite para la autorización del proyecto de subdivisiones judiciales y extrajudiciales estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 152. Tiempo para la autorización de subdivisiones judiciales y extrajudiciales.
Para la autorización del proyecto de subdivisión judicial o extrajudicial, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección VII.
De los fraccionamientos agrícolas.

Artículo 153. Fraccionamiento agrícola.
Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar

bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a lo establecido en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento, el COOTAD, el PUGS, y demás disposiciones impuestas por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 154. Unidad productiva familiar.
Es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

La Unidad Productiva Familiar, se constituye como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar.

Artículo 155. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización del proyecto de subdivisión agrícola estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 156. Requisitos para fraccionamiento agrícola.
El propietario, o su representante o mandatario presentarán la propuesta de fraccionamiento agrícola adjuntando los siguientes documentos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
g. Plano topográfico en formato digital (DXF o DWG) e impreso debidamente georreferenciado en coordenadas SIRGAS. *(El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y estará disponible en la página oficial del Gobierno Municipal)*. La propuesta contendrá lo siguiente:
    - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    - Propuesta de fraccionamiento agrícola;

- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.

Para la inspección los linderos deben estar identificados con señales permanentes como hitos o mojones.

Artículo 157. Costo del trámite para subdivisiones agrícolas.
El valor por el trámite para la autorización del proyecto de subdivisión agrícola estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 158. Tiempo para la autorización de subdivisiones agrícolas.
Para la autorización del proyecto de subdivisión agrícola, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 159. Disposiciones adicionales.
En todos los casos de fraccionamiento en suelo rural de producción se sujetará a las siguientes disposiciones:

a. Las condiciones para la subdivisión y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
b. La sección mínima de la vía hacia la cual tengan frente los predios rurales a fraccionar será no menor a 6,00 metros; y deberá garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad y permitir el traslado eficiente de productos agropecuarios.
c. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el Gobierno Municipal del Cantón Morona no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.
d. Conforme establece el artículo 60, literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; se deberá mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince (15) años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo,

siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley;

e. Conforme establece el artículo 114 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; cuando la posesión agraria se haya ejercido legítimamente por más de cinco años, la o el adjudicatario individual podrá transferir la propiedad de la tierra rural adjudicada por el Estado, a partir de la entrega del título y sin necesidad de autorización o requisito alguno.

Sección VIII.
De las garantías y transferencia de dominio en los procesos de habilitación del suelo.

Artículo 160. De las garantías.
Para obtener la correspondiente autorización de habilitación del suelo y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 70 % del valor total de las obras a ejecutarse, de acuerdo con el presupuesto referencial aprobado.

El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras de infraestructura y vías.

Artículo 161. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros de lotes diferentes al predio que está en habilitación, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección de Gestión Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

a. Para el caso de hipotecas, se constituirá una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esta garantía.
b. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras, la hipoteca de los lotes.
c. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la autorización de habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación del suelo sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
d. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:

- Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
- Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática (por una sola vez) hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.

e. En el caso de subdivisiones de más de diez lotes (urbanizaciones) que se construyan por etapas el promotor constituirá a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 162. Plazo para la ejecución de las obras.
El propietario o promotor deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en el plazo establecido en el cronograma valorado, prorrogable por una sola vez hasta por el treinta por ciento (30 %) del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica del Gobierno Municipal del Cantón Morona, integrada por un funcionario de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y un funcionario de la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, al menos una vez cada mes y emitir el informe correspondiente.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

Artículo 163. Devolución y ejecución de garantías.
Para la devolución y ejecución de las garantías se regirá a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo al funcionario Instructor para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.

3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la autorización otorgada, el funcionario Instructor iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional a costo del propietario y/o promotor.
4. El valor de la garantía ejecutada será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Artículo 164. Transferencia de dominio a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona.
Las transferencias de dominio a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona se realizarán de acuerdo con lo establecido en las normas pertinentes nacionales.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, una vez que se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. El acta definitiva será suscrita cuando haya trascurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario y/o promotor será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario y/o promotor del proyecto de subdivisión por la diferencia.

A partir de la suscripción del acta definitiva, será el Gobierno Municipal del Cantón Morona el encargado de dar mantenimiento y reparar los daños, en conjunto con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

Artículo 165. De las preventas en proyectos inmobiliarios.
Las preventas inmobiliarias no constituyen un trámite urbanístico ni generan derechos urbanísticos en sí mismas, sino que se entienden como una actividad de carácter comercial que deberá realizarse en estricto apego al marco legal vigente, sin contravenir los procedimientos técnicos y administrativos de habilitación del suelo y edificación establecidos por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) no prohíbe las preventas; no obstante, dispone que estas no podrán sustituir ni anticipar la aprobación de proyectos de subdivisión, habilitación del suelo o permisos de edificación, ni otorgar validez jurídica a la transferencia de dominio de predios o unidades inmobiliarias que no cuenten con los respectivos actos administrativos aprobados. La autorización del anteproyecto de subdivisión o edificación no constituye permiso para iniciar procesos de preventa o comercialización, ni constituye título habilitante para transferencias de dominio.

Las preventas estarán condicionadas expresamente a la aprobación definitiva del proyecto urbanístico correspondiente, emitida mediante resolución administrativa del Gobierno

Municipal del Cantón Morona. La transferencia de dominio solo podrá efectuarse una vez culminado el proceso de habilitación del suelo y edificación, conforme lo determina la legislación nacional en materia de propiedad, planificación y ordenamiento territorial.

Esta disposición tiene como finalidad evitar la comercialización de proyectos sin respaldo técnico, sin ejecución de obras de infraestructura o sin garantías suficientes, previniendo así la generación de conflictos jurídicos, perjuicios a terceros adquirentes y presión institucional para la regularización de proyectos que no cumplen con los requisitos legales y técnicos exigidos.

Sección IX.
De las normas técnicas y obras de infraestructura en procesos de habilitación.

Artículo 166. Normas técnicas.
Las subdivisiones de más de diez predios deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano o rural de expansión urbana determinado en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
b. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable;
c. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
d. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
e. Estar convenientemente separado de acuerdo con los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
f. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica; esta condición será revisada por la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
g. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo con lo establecido en el polígono de intervención correspondiente.
h. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en la planificación vial;
i. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 25 % sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 25 % y el 40 % deberán cumplir con las restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios; no se aceptará planificar en terrenos con pendientes superiores al 40 %;

j. Las vías que se proyecten como parte de procesos de subdivisión pasarán a ser vías públicas, es decir, bienes municipales de dominio y uso público, una vez que se cumpla con todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

k. Las vías a su vez serán:
   a) De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o arteriales, estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Las características de estas vías se detallan en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.4: Sistema de movilidad y conectividad),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.
   b) De tipo Colectora, son aquellas que conectan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. Las características de estas vías se detallan en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.4: Sistema de movilidad y conectividad),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.
   c) De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o sectores de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas y soportan un alto flujo vehicular, Las características de estas vías se detallan en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 1.4: Sistema de movilidad y conectividad),* que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

l. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de dieciocho centímetros por cuestiones de pendiente;

m. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10 %);

n. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarenta centímetros mínimos (2,40.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 10 huellas;

o. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie conforme los establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;

p. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa específica el Gobierno Municipal del Cantón Morona. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

q. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vía, canales abiertos, riberas de

ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al veinte y cinco por ciento (25 %);

r. Si el predio limita o está atravesado por una quebrada o río se dejará una franja de protección medidos horizontalmente desde el borde superior; conforme lo establecido en el Título Tercero. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo VII. De las afectaciones que forman parte de la presente Ordenanza; demás de las determinantes adiciones establecidas para cada PIT;
s. Si el predio limita o está atravesado por una red de alta tensión, se dejará una franja de servidumbre en función del voltaje que cruce la red; esta franja será medida horizontalmente desde eje de la red de alta tensión por todo el largo de su trayectoria.; conforme lo establecido en el Título tercero. Régimen general del suelo y la edificación. Capítulo VII. De las afectaciones que forman parte de la presente Ordenanza; demás de las determinantes adiciones establecidas para cada PIT;
t. Los proyectos de subdivisión de más de diez predios deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la subdivisión se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar todos los estudios y planos de infraestructura.

Artículo 167. De las obras de infraestructura en procesos de habilitación.
El propietario o promotor de la subdivisión será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a. Aceras de Hormigón Simple con resistencia f'c = 210 Kg/cm² y bordillos de hormigón con resistencia f'c = 210 Kg/cm² o adoquín con resistencia de f'c = 350 Kg/cm²;
b. Apertura de vías, el promotor deberá proponer el tipo de material de la calzada en función de la jerarquía vial, el entorno y el volumen de tránsito previsto, pudiendo considerarse soluciones como asfalto, hormigón o adoquín. En ningún caso se aceptará el lastre como solución definitiva;
c. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
d. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual;
e. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
f. Las áreas verdes y los espacios destinados a equipamiento público comunal deberán ser entregados al Gobierno Municipal del Cantón Morona totalmente ejecutados y terminados por parte de los promotores, de acuerdo con el proyecto aprobado y conforme a la normativa nacional vigente;

g. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;

Capítulo IV
De los procesos de edificación.

Sección I.
Disposiciones previas.

Artículo 168. Autorización para la edificación.
Los propietarios del suelo urbano y rural podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

Artículo 169. Consideraciones para la edificación.
Para poder edificar se deberán considerar lo siguiente:

a. No se permitirá la edificación en áreas que presenten susceptibilidad, asociado a peligrosidad por fenómenos de inestabilidad del terreno, remoción en masa, inundaciones u otros eventos naturales, conforme a estudios técnicos emitidos por el órgano competente en gestión de riesgos.
b. En suelos que cuenten con régimen de protección estricta por razones ambientales o arqueológicas, según lo determinado por las entidades competentes, se prohíbe toda actividad edificatoria. Solo podrán otorgarse permisos en casos excepcionales, previa autorización expresa del ente rector de la materia.
c. Se prohíbe la edificación dentro de los márgenes de protección de ríos, quebradas, líneas de conducción de agua potable. Asimismo, en presencia de líneas de transmisión eléctrica, deberán respetarse los retiros definidos por la entidad competente.
d. Deberán respetarse las franjas de amortiguamiento por vía correspondientes a la red vial estatal, red vial provincial conforme a lo establecido en la legislación vigente.
e. Se podrá edificar en suelos con pendiente no mayor al 25 % sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 25 % y el 40 % deberán cumplir para estos casos, con lo determinado en los estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, muros, viales, etc.) que garanticen la seguridad, estabilidad y accesibilidad de los propietarios; no se permitirá edificar en terrenos con pendientes superiores al 40 %.
f. Las edificaciones que no cuenten con conexión directa a la red de alcantarillado o que se encuentren ubicadas en cotas inferiores al nivel de dicha red, deberán prever soluciones técnicas alternativas para el tratamiento y evacuación de aguas residuales. Estas soluciones deberán estar respaldadas por un estudio hidrosanitario suscrito por un profesional competente, que justifique técnicamente la alternativa más eficiente y ambientalmente segura para cada caso.

Sección II.
Intervenciones constructivas menores.

Artículo 170. Autorización de intervenciones constructivas menores.
La autorización para intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

a. Edificación nueva o ampliación hasta 40,00 m^2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;
b. Construcción de cerramientos;
c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
d. Demoliciones; y,
e. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Artículo 171. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización de intervención constructiva menor estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 172. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.
Para la obtención de la autorización para intervención constructiva menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Certificado de gravámenes;
e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos arquitectónicos con la propuesta de intervención (estado actual y reforma) en formato digital (PDF y DWF), con sus respectivas firmas electrónicas. Los planos deberán estar elaborados de conformidad con la norma ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto.
g. Dos originales impresos de la propuesta que contendrá firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. (Una vez que el funcionario municipal indique su aprobación).

h. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
i. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar a más de los planos arquitectónicos; planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
j. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.
k. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva;

Artículo 173. Costo por la emisión de la autorización de intervención constructiva menor.
El valor por el trámite para la obtención de la autorización de intervención constructiva menor estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 174. Tiempo para la autorización de intervención constructiva menor.
Para la autorización de intervención constructiva menor, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros. dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 175. De las inspecciones de obra.
Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo con el cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El Gobierno Municipal del Cantón Morona deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

Artículo 176. Informe de finalización de obra.
El responsable de la obra emitirá al Gobierno Municipal del Cantón Morona el informe de finalización de obra.

Sección III.
Intervenciones constructivas mayores.

Artículo 177. Autorización de intervenciones constructivas mayores.
La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción, ampliación y remodelación cuando el área de intervención supere los 40,00 m^2.

Artículo 178. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la autorización de intervención constructiva mayor estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 179. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Para la obtención de la autorización para construcción menor se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Certificado de gravámenes;
e. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
f. Formulario de aprobación de planos;
g. Formulario INEN, correctamente llenado;
h. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
i. Contrato de ejecución o dirección técnica de la obra entre el propietario de la construcción y el profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero Civil) de acuerdo al formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.
j. Garantía a favor del Gobierno Municipal del Cantón Morona equivalente al 5 % del valor de la intervención (excepto las edificaciones residenciales de baja complejidad).

Artículo 180. Costo por la emisión de la autorización de intervención constructiva mayor.
El valor por el trámite para la obtención de la autorización de intervención constructiva mayor estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 181. Tiempo para la autorización de intervención constructiva mayor.
Para la autorización de intervención constructiva mayor, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de cinco (5) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección IV.
De la ejecución de las obras.

Artículo 182. De la notificación del inicio de obra.
El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, la fecha de inicio de obra. El Gobierno Municipal del Cantón Morona enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo con el cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 183. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.
Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y otras normas aplicables en

materia de edificación; el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al Gobierno Municipal del Cantón Morona de acuerdo con los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
2. El segundo control: Durante el periodo de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Artículo 184. Del incumplimiento de la normativa.
En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de las normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el Gobierno Municipal del Cantón Morona tomará las siguientes acciones:

a. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
b. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Artículo 185. Del informe de finalización de obra.
Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros; con base a este informe, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 186. De la inspección final de la obra.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normativa vigente; comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 187. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.
En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Artículo 188. De la ejecución de la garantía.
Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el Gobierno Municipal del Cantón Morona, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Artículo 189. Control de la habitabilidad.
Durante el proceso constructivo, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros deberá ejercer la supervisión correspondiente a fin de verificar que las condiciones de habitabilidad de la edificación se ajusten a las normas urbanísticas, técnicas y de seguridad aplicables. En caso de detectarse incumplimientos, se dispondrán las medidas correctivas o sancionatorias que correspondan conforme a la normativa vigente.

Una vez concluida la obra, la edificación se considerará habitable sin necesidad de obtener un permiso adicional para acreditar dicha condición al momento de suscribir escrituras públicas o inscribir la edificación en el Registro de la Propiedad, siempre que se haya verificado previamente el cumplimiento de los requisitos establecidos.

Sección V.
De la aprobación del anteproyecto arquitectónico.

Artículo 190. Aprobación del anteproyecto arquitectónico.
Corresponde a la etapa donde se plantean alternativas preliminares de diseño, en ella hay una preparación previa de todos los aspectos que posteriormente conformaran un proyecto. Su propósito está encaminado a valorar si el diseño cumple con los parámetros, lineamientos, determinantes y requerimientos de la presente Ordenanza y normativa nacional. En esta etapa dependiendo de las intervenciones y usos propuestos se determinan los estudios complementarios a ser presentados en la etapa de proyecto arquitectónico.

Artículo 191. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la aprobación del anteproyecto arquitectónico estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 192. Requisitos para obtener la aprobación del anteproyecto arquitectónico.
Para la obtención de la aprobación del anteproyecto arquitectónico se cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
2. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
3. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
4. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
5. Certificado de gravámenes;

6. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
7. Archivo digital que contenga el anteproyecto arquitectónico en formato digital (PDF y DWF); con sus respectivas firmas electrónicas.
8. Dos juegos de planos que contengan el anteproyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50; que contendrá firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional (nombre, número de cédula y registro SENESCYT); una vez que el funcionario municipal indique su aprobación.

Artículo 193. Costo por la aprobación del anteproyecto arquitectónico.
El valor por el trámite para la aprobación del anteproyecto arquitectónico estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 194. Tiempo para la aprobación del anteproyecto arquitectónico.
Para la aprobación del anteproyecto arquitectónico, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de máximo diez (10) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 195. Anteproyectos arquitectónicos no aprobados.
Los anteproyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales.

Sección VI.
Consideraciones para los anteproyectos y proyectos arquitectónicos.

Artículo 196. Forma de presentación y contenidos mínimos.
Para su presentación los anteproyectos y proyectos arquitectónicos se regirán a lo siguiente:

a. Los planos deberán presentarse en formatos normalizados conforme a la norma INEN (A0, A1, A2, A3 y A4), según el tipo y escala del proyecto. Todos los planos deberán entregarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas formato A4.
b. Los planos que contengan la propuesta arquitectónica se presentarán dibujados en escala 1:50; los detalles constructivos en escala 1:20; u otras escalas que se requieran para un mejor entendimiento del proyecto.
c. Ubicación georreferenciada del predio, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
d. Emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del predio, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, áreas construidas, áreas verdes y zona de afectación si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
e. La planta o plantas arquitectónicas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su uso y deberán estar debidamente acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles. Se tomará como cota referencial la del nivel de la acera.
f. Como elevación o fachada se considerará toda parte de un edificio con frente a una vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales

interiores. Se presentarán como mínimo dos elevaciones, donde se indicarán los niveles.

g. Deben presentarse dos cortes (mínimo): uno longitudinal y otro transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones y niveles respectivos.
h. Los detalles constructivos se presentarán como una sección a una escala mayor, donde se mostrarán e identificarán los distintos elementos constructivos que forman parte de la construcción.
i. Todos los anteproyectos y proyectos arquitectónicos deberán sujetarse de forma obligatoria a las disposiciones establecidas en el Anexo Nº 05 (Normas de arquitectura y urbanismo) que forma parte integrante de la presente Ordenanza; así como a la Norma Técnica Ecuatoriana (NTE- INEN) y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
j. Especificaciones técnicas con el detalle de los materiales de construcción a utilizar, incluyendo sus características físicas, mecánicas y de desempeño, conforme a la normativa vigente y las condiciones particulares del proyecto.
k. Los planos de instalaciones e ingenierías complementarias se presentarán a la misma escala que el proyecto arquitectónico e independientemente entre sí. Deberán cumplir todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades competentes; a más de las establecidas en la Norma Técnica Ecuatoriana (NTE- INEN) y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Artículo 197. Información complementaria de los planos arquitectónicos.
Todo proyecto contendrá:

a. Cuadro de áreas que incluirá clave catastral, número y fecha de emisión del Informe Predial de regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
b. El membrete estará bajo la norma INEN y contendrá los siguientes datos:
    - Nombre del proyecto.
    - Nombre del propietario.
    - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del proyectista arquitecto.
    - Nombre, registro profesional (SENESCYT), firma del especialista (en el caso de estudios complementarios de ingeniería).
    - Detalle del contenido de la lámina.
    - Escala del proyecto.
    - Espacio para los sellos municipales de aprobación.
    - Fecha de elaboración del proyecto.
    - Numeración de las láminas que conforman el proyecto.

Artículo 198. Del informe de aprobación de planos.
La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional.

Artículo 199. Modificación a los planos aprobados.

Toda modificación sustancial a los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan 10 % del área aprobada no deberán ser comunicadas a esta dependencia.

Artículo 200. De la documentación.
De toda la documentación se realizará un archivo digital numerado, mientras que se dejará para archivo físico, una copia del plano aprobado por esta dependencia siguiendo el registro numerado por año, mes y apellido del propietario, para futuras verificaciones.

Sección VII.
De la aprobación de proyectos arquitectónicos.

Artículo 201. Aprobación del proyecto arquitectónico.
La aprobación de proyectos arquitectónicos tiene por objeto verificar el cumplimiento de las normas y requisitos mínimos que deben tener todos los planos para la construcción de toda edificación. Esta aprobación no habilita el inicio de la construcción; será responsabilidad del propietario gestionar y obtener la autorización correspondiente, conforme al proyecto previamente aprobado.

Artículo 202. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la aprobación del proyecto arquitectónico estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 203. Requisitos para la aprobación del proyecto arquitectónico.
Para la obtención de la aprobación del proyecto arquitectónico se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
g. Anteproyecto aprobado.
h. Archivo digital que contenga el proyecto arquitectónico en formato digital (PDF y DWF); con sus respectivas firmas electrónicas.

i. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50; que contendrá firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional (nombre, número de cédula y registro SENESCYT); una vez que el funcionario municipal indique su aprobación.
j. Para intervenciones constructivas mayores, el promotor deberá presentar los estudios y diseños técnicos correspondientes, conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normativa vigente, considerando la naturaleza, escala y complejidad del proyecto:
   - Edificaciones residenciales unifamiliares de hasta 2 pisos y luces que no excedan los 5 m., cumplirán el procedimiento simplificado establecido en la NEC-SE-VIVIENDA.
   - Edificaciones residenciales que superen los 2 pisos y luces que excedan los 5 m, incorporen sótanos o no cumplan los parámetros establecidos en la NEC-SE-VIVIENDA, así como las edificaciones destinadas a usos comerciales, de servicios, equipamientos, industriales o mixtos, deberán cumplir con la NEC y demás normativa aplicable. En estos casos se presentará:
     - Estudio geotécnico y mecánica de suelos, conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, aprobado por la dependencia competente;
     - Diseño estructural con memoria de cálculo y planos estructurales, conforme la Norma Ecuatoriana de la Construcción, aprobado por la dependencia competente;
     - Diseño hidrosanitario, que incluya memoria técnica y planos, conforme la Norma Ecuatoriana de la Construcción, aprobado por la dependencia competente;
     - Diseño eléctrico, que incluya memoria de cálculo y planos, conforme la Norma Ecuatoriana de la Construcción, normativa aplicable y aprobada por la Empresa Eléctrica;
     - Diseño de protección contra incendios, que incluya memoria técnica y planos, conforme la Norma Ecuatoriana de la Construcción y aprobado por el Cuerpo de Bomberos.
k. Certificado, registro o licencia ambiental, cuando el proyecto o actividad esté sujeto a regularización ambiental conforme a la normativa ambiental nacional vigente;
l. Autorización de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), cuando el predio se encuentre en la zona de afectación por el cono de aproximación del aeropuerto.

Artículo 204. Costo por la aprobación del proyecto arquitectónico.
El valor por el trámite para la aprobación del proyecto arquitectónico estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 205. Tiempo para la aprobación del proyecto arquitectónico.
Para la aprobación del proyecto arquitectónico, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de máximo diez (10) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Sección VIII
Estudios técnicos complementarios según tipología y escala.

Artículo 206. De los estudios complementarios.
Además de los estudios obligatorios establecidos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normativa nacional vigente, los proyectos deberán presentar estudios técnicos complementarios cuando se enmarquen en las condiciones objetivas previstas en la presente sección, en función de su tipología, escala, intensidad de uso, localización y nivel de impacto generado.

La exigencia de dichos estudios no será discrecional, sino que responderá a los parámetros técnicos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 207. Estudio de impacto en la movilidad.
Será obligatorio cuando el proyecto:

a. Corresponda a estaciones de servicio, gasolineras terminales, centros comerciales, supermercados, hospitales, centros educativos, equipamientos recreativos o similares;
b. Cuando supere los 1.000 m² de construcción en usos industriales, comerciales o de servicios;
c. Condominios, multifamiliares que superen las 10 unidades familiares;
d. Genere más de 20 plazas de estacionamiento;
e. Se ubique sobre vías arteriales o colectoras, conforme la jerarquización vial cantonal
f. Centros de diversión y salas de espectáculos con aforo superior a 200 personas.

Artículo 208. Estudio acústico.
Será obligatorio cuando el proyecto:

a. Se implante en zonas residenciales y pueda generar impactos por ruido conforme a los límites permisibles establecidos en la normativa ambiental vigente.
b. Corresponda a centros de diversión (Discotecas, bares, centros de entretenimiento nocturno, etc) con aforo superior a las 200 personas;
c. Industrias o talleres que generen ruido;
d. Salas de espectáculos con aforo superior a 200 personas.

Artículo 209. Estudio de climatización y ventilación mecánica
Será obligatorio cuando:

a. La edificación supere 500 m² y no garantice ventilación natural suficiente conforme a parámetros técnicos de habitabilidad;
b. Incorpore sistemas de climatización artificial centralizada o sistemas mecánicos de renovación de aire;
c. Corresponda a usos comerciales, industriales, institucionales o equipamientos con ocupación masiva y espacios cerrados sin ventilación natural directa.

Capítulo V.
Del régimen de propiedad horizontal.

Sección I.
Disposiciones generales.

Artículo 210. Definición de régimen propiedad horizontal.
Es el régimen jurídico que se aplica a un bien inmueble que ha sido dividido físicamente en unidades independientes susceptibles de aprovechamiento individual, coexistiendo con áreas de uso y dominio común. Este régimen regula las relaciones entre los copropietarios, así como los derechos y obligaciones sobre las unidades privadas y los bienes comunes resultantes de la segregación del inmueble. A través de este sistema, se establece el marco normativo y administrativo para la convivencia, mantenimiento y gestión de la propiedad compartida.

Artículo 211. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.
Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominal conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 212. Normas aplicables.
La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación.

Artículo 213. Espacios comunales.
Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones

generalas de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 214. Espacios construidos.
En espacios edificados se establece lo siguiente:

a. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
b. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
c. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
d. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
e. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
f. Edificios para centros comerciales:
    a) Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
    b) Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
g. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
h. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².
i. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.
j. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
    - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias

de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 215. Áreas verdes recreativas.
Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 216. Áreas de circulación peatonal y vehicular.
El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera se sujetará a las disposiciones establecidas en Anexo Nº 03 (Propuesta del PUGS, componentes estructurante y urbanístico. Sistema vial.), en todo caso no podrá ser inferior a 9,00 metros (ancho mínimo de 6,00 metros de calzada y 1,5 metros de vereda); en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

Sección II.
Del procedimiento y autorización para declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo 217. De la declaratoria de propiedad horizontal.
Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 218. De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Artículo 219. Órgano administrativo competente.
El proceso administrativo para la aprobación de los proyectos fe propiedad horizontal estará a cargo de la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.

Artículo 220. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.
Para la obtención de la aprobación de planos para la edificación se cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo con el formato establecido por el Gobierno Municipal del Cantón Morona;
b. Cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. No adeudar al Gobierno Municipal del Cantón Morona (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
d. Copia de la escritura en la que se establezca el dominio del bien debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Morona;
e. Certificado de gravámenes;
f. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
g. Formulario de permiso de construcción mayor;
h. Formulario y 5 copias de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
i. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
j. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (12,34) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
k. Proyecto de reglamento interno firmado por un abogado.
l. Certificación emitida por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica y Cuerpo de Bomberos en donde se indique que la edificación es apta para propiedad horizontal.

Artículo 221. Costo del trámite administrativo de declaratoria de propiedad horizontal.
El valor por el trámite para la autorización de declaratoria de propiedad horizontal estará en función de la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; o por aquella normativa que se encuentre vigente para tal efecto.

Artículo 222. Tiempo para la autorización del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal.
Para la autorización del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros dispondrá de máximo veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

a. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de veinte (20) días.
b. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Artículo 223. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.
La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Artículo 224. Certificado de conformidad del proceso constructivo.
La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Gestión Control Urbano, Rural y Catastros el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobada que las construcciones se encuentren totalmente habilitadas.

Artículo 225. Modificaciones en obras existentes.
Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

a. Declaración de responsabilidad.
b. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
c. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
e. Comprobante de pago del impuesto predial.
f. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
g. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.

h. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

Capítulo VI
Movimiento de tierras.

Artículo 226. Movimiento de tierras.
El movimiento de tierras constituye una fase del procedimiento constructivo general y no podrá ejecutarse de manera independiente al proyecto arquitectónico, urbanístico o de infraestructura debidamente aprobado.

Se entenderá por movimiento de tierras el conjunto de acciones técnicas que implican la modificación de la topografía natural del terreno mediante cortes, excavaciones, desbanques o rellenos, con el fin de adecuarlo a las condiciones requeridas por el diseño constructivo autorizado.

Previo a su ejecución, el proyecto deberá contar obligatoriamente con:

a. Estudio geotécnico o de mecánica de suelos, conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
b. Diseños estructurales y de contención derivados del estudio de suelos, cuando corresponda.
c. Planos de cortes y rellenos, perfiles longitudinales y transversales, niveles de implantación y sistemas de drenaje.
d. Medidas de estabilidad, manejo de aguas y protección de predios colindantes.

En ningún caso se autorizarán movimientos de tierra sin que formen parte del expediente técnico integral del proyecto.

El órgano administrativo competente para la revisión, control y autorización será la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, sin perjuicio de los pronunciamientos ambientales que correspondan conforme a la normativa vigente.

Artículo 227. Limpieza del terreno.
Se considerará limpieza de terreno la remoción superficial de la capa vegetal hasta una profundidad máxima de 0,30 metros, siempre que no se altere el perfil natural ni se modifique la topografía original.

Cuando la intervención supere dicho alcance o implique alteración del relieve natural, será considerada movimiento de tierras y deberá sujetarse al procedimiento establecido en el artículo anterior.

Artículo 228. Desbanques.

Se define como desbanque toda intervención que implique corte o excavación del terreno natural, alterando su nivel original en sentido vertical o inclinado, como parte del proceso de implantación del proyecto aprobado.

Los desbanques deberán:

a. Sustentarse en el estudio geotécnico correspondiente.
b. Contar con diseños de taludes, muros de contención o estructuras de estabilización cuando técnicamente se requiera.
c. Incorporar sistemas de drenaje superficial y subterráneo.
d. Garantizar la estabilidad de edificaciones colindantes y del espacio público.

La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros verificará que el desbanque forme parte del diseño aprobado y podrá suspender los trabajos cuando se ejecuten sin sustento técnico o fuera de los parámetros autorizados.

Cuando la intervención genere impactos ambientales significativos, deberá contar con la autorización o registro ambiental correspondiente, conforme al Código Orgánico del Ambiente.

Artículo 229. Rellenos.
Se entiende por relleno la colocación, distribución y compactación de material sobre el terreno natural con el objeto de elevar su nivel, mejorar la capacidad portante del suelo o conformar plataformas de implantación del proyecto autorizado.

Todo relleno deberá:

a. Estar técnicamente justificado en el estudio de suelos.
b. Especificar tipo de material, grado de compactación y procedimiento constructivo.
c. Incorporar sistemas de control de asentamientos y drenajes.
d. Garantizar que no se generen afectaciones a predios colindantes ni alteraciones indebidas de escorrentías naturales.

No se permitirá la ejecución de rellenos como intervención autónoma con fines especulativos o de modificación artificial de las condiciones del suelo.

La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros ejercerá el control técnico y podrá requerir ensayos de laboratorio o certificaciones de compactación para verificar el cumplimiento de los parámetros aprobados.

Título cuarto.
De los planes urbanísticos y herramientas de gestión.

Capítulo I
De los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 230. Planes urbanísticos complementarios.
Los Planes Urbanísticos Complementarios son instrumentos de planificación cuya finalidad es detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Estos planes actúan en coherencia con el modelo territorial definido y deben guardar plena subordinación tanto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante.

La elaboración de los PUC estará a cargo de la Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Municipal del Cantón Morona y su aprobación requerirá de una ordenanza aprobada por el Concejo Municipal. Para ello, deberá presentarse un expediente técnico que incluya como mínimo: la propuesta final del PUC, una memoria técnica, bases de datos, mapas temáticos, planos y anexos que documenten el proceso de participación ciudadana y las consultas realizadas con otros niveles de gobierno durante su formulación y validación.

Artículo 231. Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.
Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes serán revisados por la Dirección de Gestión de Planificación y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

a. Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
b. No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
c. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Cantonal.
d. Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada periodo de gestión, debidamente motivados.

Artículo 232. Planes maestros sectoriales.
Los planes maestros tienen como objetivo detallar, desarrollar e implementar políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, estableciendo 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.

Se podrán crear planes maestros sectoriales adicionales y se los incorporará al referido instrumento técnico.

Los planes maestros sectoriales establecidos para el cantón Morona se exponen a continuación, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.5: Instrumentos de planificación complementarios),* que forma parte integrante de la presente ordenanza.

a. Plan maestro para el sistema de áreas verde y espacio público.
b. Plan maestro para el sistema de equipamientos de servicios sociales y servicios públicos.
c. Plan maestro de agua potable y alcantarillado.
d. Plan maestro para la gestión del riesgo.
e. Plan maestro para el sistema vial, transporte y movilidad.

Artículo 233. Iniciativa de los planes maestros sectoriales.
La elaboración de planes maestros sectoriales puede ser de iniciativa cantonal o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 234. Planes parciales.
Los planes parciales son instrumentos de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, desarrollados con el fin de establecer determinaciones específicas para sectores urbanos y para el suelo rural de expansión urbana, establecidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el efecto. Incorporaran definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de la norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, para lo cual considerará lo establecido en la Resolución 005- CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Se podrán crear planes parciales adicionales y se los incorporará al referido instrumento técnico.

Los planes parciales establecidos para el cantón Morona se exponen a continuación, de conformidad con el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.5: Instrumentos de planificación complementarios),* que forma parte integrante de la presente ordenanza.

a. Plan parcial de expansión urbana.
   - Suelo rural de expansión urbana.
b. Plan parcial en zonas especiales de interés social.
   - Vivienda de interés social.
c. Plan parcial urbano.
   - Renovación urbana.
   - Reestructuración parcelaria.

Artículo 235. Iniciativa y obligatoriedad de los planes parciales.

La iniciativa para la elaboración de los planes parciales en el cantón Morona podrá ser pública o mixta. No se podrá proponer planes parciales en suelo rural, excluyendo el de expansión urbana.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes 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 236. Planes especiales.
Es un instrumento urbanístico complementario que articula la gestión orientada a la protección y conservación del patrimonio cultural, natural y arqueológico, así como a la promoción productiva y al manejo de las áreas de influencia vinculadas a proyectos estratégicos.

Se aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección, conservación y promoción productiva, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan especial y su modelo de gestión.

Se podrán crear planes especiales adicionales y se los incorporará al referido instrumento técnico.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Los planes especiales establecidos para el cantón Morona se exponen a continuación, de conformidad con en el Anexo Nº 03 *(Propuesta del PUGS, numeral 2.5: Instrumentos de planificación complementarios),* que forma parte integrante de la presente ordenanza.

a. Plan especial para el manejo del ACM Quilamo.
b. Plan especial para el manejo del ACM Alto Upano.
c. Plan especial para el manejo de los corredores ecológicos.
d. Plan especial área de conservación Domono.
e. Plan especial para el manejo de las áreas de importancia arqueológica.
f. Plan especial asentamientos humanos en suelo rural.
g. Planes especiales de desarrollo turístico.

Artículo 237. Iniciativa de los planes especiales.

Los planes especiales se realizan por iniciativa municipal, a través del órgano rector del ambiente, del territorio o del patrimonio, según corresponda, o en coordinación con los mismos y con los niveles de gobierno involucrados, y los actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Artículo 238. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona podrá 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 planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Capítulo II.
De las herramientas para la gestión del suelo.

Sección I.
Instrumentos de gestión del suelo.

Artículo 239. Concepto y finalidad de la gestión del suelo.
La gestión del suelo, conforme lo establece la LOOTUGS, corresponde al conjunto de acciones orientadas a la administración del territorio, en función de las determinaciones contenidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Morona y sus instrumentos complementarios. Su objetivo es garantizar el acceso equitativo y el aprovechamiento sostenible de las potencialidades del suelo, conforme al principio de distribución justa de las cargas y los beneficios generados por el desarrollo urbano.

Artículo 240. De los instrumentos de gestión del suelo.
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. La gestión del suelo se realizar a través de:

1. Instrumentos 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.

Artículo 241. Aplicación de los instrumentos de gestión.
La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones de la presente ordenanza y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

Artículo 242. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.
Es aquel que 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. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

La conformación de las unidades de actuación urbanística, sus determinaciones, promoción y gestión, así como los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo vinculados a estas y los instrumentos técnicos correspondientes se encuentran determinadas en la ley. Su delimitación responderá al interés general y asegurará el reparto equitativo de cargas y beneficios, en áreas o polígonos no menores a 3.000 m^2. Se asegurará la armonía y continuidad entre la planificación y la aplicación de herramientas de gestión del suelo.

Artículo 243. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.
Son aquellos que 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 participes.

La aplicación de los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se realizará en función de lo que determina la ley, la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Artículo 244. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen 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 el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

La aplicación de los instrumentos para regular el mercado del suelo se realizará en función de lo que determina la ley, la presente ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Artículo 245. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; o, se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 246. Concesión onerosa de derechos.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley y en la Ordenanza que se fije para el efecto.

En los Polígonos de Intervención Territorial, la concesión onerosa se aplicará a partir del aprovechamiento que supere la edificabilidad básica definida en el PUGS o en aquellos casos en los que se autoricen cambios de uso del suelo que generen un incremento del valor del aprovechamiento urbanístico. En estos escenarios, la aplicación del instrumento se sujetará a los parámetros técnicos y económicos que se establezcan en la ordenanza específica, asegurando proporcionalidad y coherencia con el modelo territorial.

Artículo 247. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, 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. La declaración de regularización prioritaria se realizará en función de lo que determina la ley, esta ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Título quinto.
Control territorial, infracciones y sanciones.

Capítulo I
De las obligaciones

Artículo 248. Obligaciones del Gobierno Municipal del Cantón Morona.
Son obligaciones del Gobierno Municipal del Cantón Morona las siguientes:

a. Ejercer el control del uso y ocupación del suelo en todo el territorio cantonal en ejercicio de sus competencias.
b. Actuar de oficio o a petición de parte para verificar y controlar el cumplimiento de las disposiciones normativas relacionadas con el uso y ocupación del suelo.
c. Operar de manera articulada entre las distintas dependencias municipales con la finalidad de garantizar de manera óptima y eficiente el control del uso y ocupación del suelo del cantón.
d. Asegurar la disponibilidad de recursos técnicos, administrativos y financieros necesarios para el ejercicio efectivo del control del uso y ocupación del suelo en el cantón.

Artículo 249. Obligaciones del propietario del predio.
Son obligaciones del propietario del predio las siguientes:

a. Mantener en el lugar de la intervención, ya sea en medios físicos o digitales, los planos aprobados, formulario de aprobación de los planos, estudios complementarios aprobados, la autorización para habilitar el suelo o edificar y el libro de obra.
b. Brindar las facilidades a los funcionarios inspectores para el ejercicio de su labor correspondiente a la revisión del cumplimiento de las autorizaciones concedidas.
c. Exhibir en un lugar visible y accesible del área de intervención, el documento con el formato establecido por la Dirección de Control Urbano, Rural y Catastros, que contendrá la información de las autorizaciones que hayan sido concedidas.
d. Contar, durante el tiempo que dure la intervención con un profesional responsable, arquitecto o ingeniero civil, debidamente acreditado y registrado, quien asumirá la dirección técnica y velará por el cumplimiento de las disposiciones normativas, técnicas y de seguridad vigentes.
e. Cumplir con las determinantes establecidas en el planeamiento urbanístico municipal y todas las normativas relacionadas con el uso y la ocupación del suelo.
f. Obtener la autorización para la habilitación del suelo y edificación (según corresponda) en la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros.
g. Asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
h. Informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, la desvinculación del profesional a cargo de la intervención autorizada, en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha que se haya producido la misma.

i. Informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, la designación del nuevo profesional responsable de la intervención autorizada en el término de diez (10) días contados a partir de que se haya producido el evento.
j. Comunicar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través del profesional encargado, la finalización de la intervención dentro del término de quince (15) días contados a partir de la fecha de conclusión.
k. Proporcionar documentación veraz y vigente para el inicio de cualquier trámite, siendo esta de su absoluta responsabilidad. La información proporcionada estará sujeta a la revisión por el Gobierno Municipal del Cantón Morona; en caso de verificarse inconsistencia técnica o no correspondencia de la información con la realidad, incurrirá en una infracción administrativa que será sancionada bajo los preceptos de la presente Ordenanza, sin perjuicio de que se determine la nulidad del trámite solicitado.

Artículo 250. Obligaciones del profesional responsable de la intervención.
Son obligaciones del profesional responsable de la intervención las siguientes:

a. Cumplir de manera estricta con los planos aprobados y respetar las autorizaciones concedidas por el Gobierno Municipal del Cantón Morona.
b. Informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, respecto a los cambios o variaciones que se pretendan realizar al proyecto.
c. Construir un cerramiento provisional previo al inicio de obra, que garantice la seguridad de peatones, vehículos y transeúntes. Sin esta medida, no se podrá iniciar ninguna actividad constructiva.
d. Mantener libres de materiales pétreos y cualquier otro elemento utilizado en la obra, la calzada, aceras, sumideros, rejillas, pozos y demás infraestructuras ubicadas fuera del área autorizada de intervención, garantizando su funcionamiento y seguridad durante todo el proceso constructivo.
e. Proporcionar al Gobierno Municipal del Cantón Morona la información correcta y verídica de la intervención a su cargo.
f. Notificar mediante oficio o a través de los canales tecnológicos municipales habilitados para el efecto, en el término máximo de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de su desvinculación para la ejecución de la intervención autorizada bajo su responsabilidad técnica.
g. Respetar el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 251. Obligaciones de la ciudadanía.
Con respecto al uso y ocupación del suelo en el cantón, son obligaciones de la ciudadanía en general las siguientes:

a. Respetar y cumplir la "ORDENANZA QUE REGULA EL USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MORONA, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO"; la normativa vigente y las decisiones legítimas de la autoridad competente.

b. Informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona de las posibles infracciones relativas al uso y ocupación del suelo, que contravengan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
c. Proporcionar información veraz y verificable a las autoridades competentes, cuando ésta sea requerida para efectos de inspección y control del cumplimiento de las normas de uso y ocupación del suelo.
d. Velar por el buen uso de los espacios públicos.

Artículo 252. Obligación de reparar el daño causado.
La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 253. Responsabilidad por daños a terceros.
El Gobierno Municipal del Cantón Morona, no será responsable por daños que se hayan producido por terceros a particulares en el proceso de intervención o en el ejercicio de actividades.

Se reserva el derecho del afectado para iniciar cualquier proceso civil o penal en contra del causante por los daños producidos.

Capítulo II
De las infracciones y sanciones.

Artículo 254. Infracciones.
Se consideran infracciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo y la edificación, así como las establecidas en la Ley y demás normativa vigente promulgada por el Gobierno Municipal del Cantón Morona de Morona. Las infracciones serán leves y graves.

Artículo 255. Sanciones.
Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ordenanza. Conforme lo establece la LOOTUGS las infracciones serán sancionadas de la siguiente manera:

a. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
b. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Artículo 256. Infracciones leves.
Las infracciones leves se clasificarán de la siguiente manera:

1. Infracciones leves de primera clase;

2. Infracciones leves de segunda clase;
3. infracciones leves de tercera clase; e,
4. Infracciones leves de cuarta clase.

Artículo 257. Infracciones leves de primera clase.
Se sanciona con el cincuenta por ciento (50 %) de un salario básico unificado del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes causales:

a. Obstaculizar la actuación del Inspector durante el proceso de verificación del cumplimiento de planos, libro de obra y autorizaciones para habilitar el suelo o edificar.
b. No exhibir en un lugar visible y accesible del área de intervención, el documento con el formato establecido por la Dirección de Control Urbano, Rural y Catastros, que contendrá la información de la autorización que haya sido concedida.
c. No disponer en el lugar de la intervención, ya sea en medios físicos o digitales, los planos aprobados, formulario de aprobación de los planos, estudios complementarios aprobados, la autorización para la habilitación del suelo o edificación y el libro de obra.
d. No construir el cerramiento provisional previo al inicio de la obra, que garantice la seguridad de peatones, vehículos y transeúntes.
e. No colocar la carpa o lona de protección en lugares que den a la vía pública cuando la construcción sobrepase los dos niveles, mientras esta se esté ejecutando.
f. No contar en el lugar de intervención de un área de vestidor, lavatorios y sanitarios provisionales para los obreros.
g. Descargar aguas lluvias directamente en espacios públicos o en predios colindantes al área de intervención.

Artículo 258. Infracciones leves de segunda clase.
Se sanciona con dos (2) salarios básicos unificados del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes causales:

a. Ocupar el espacio público sin la debida autorización municipal, así como la colocación de materiales de construcción u otros elementos sobre aceras, calzadas, sumideros, rejillas, pozos de revisión o cualquier infraestructura de servicio.
b. No informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, por parte del profesional encargado de la obra, la terminación del contrato de dirección técnica, en el término de diez (10) días contados a partir de la fecha de su finalización.
c. No informar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, por parte del propietario de la obra la designación de un nuevo profesional responsable de la intervención autorizada en el término de diez (10) días contados a partir de que se haya producido el evento.
d. No renovar la autorización de habilitación del suelo o edificación dentro del término de treinta (30) días subsiguientes a la fecha de su caducidad.
e. No mantener las edificaciones en buen estado de conservación ni las fachadas debidamente pintadas, así como no enlucir ni pintar las culatas y paredes visibles desde el espacio público.

f. Ocupar el espacio público para desarrollar actividades comerciales, artesanales, de servicios o industriales, fuera de los horarios establecidos y sin autorización del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Artículo 259. Infracciones leves de tercera clase.
Se sanciona con tres (3) salarios básicos unificados del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes causales:

a. Ejecutar obras de habilitación del suelo, de construcción, ampliación, remodelación o demolición sin contar con la dirección técnica de un profesional habilitado legalmente e inscrito en el Gobierno Municipal del Cantón Morona.
b. Ejecutar obras de construcción sin adoptar las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente, así como permitir que el personal ocupado en dichas actividades labore sin el uso de los equipos de protección personal correspondientes.
c. Edificar o habilitar el suelo sin contar con planos debidamente aprobados ni con las autorizaciones correspondientes, en aquellos casos en que dichas actuaciones sean susceptibles de regularización conforme a la normativa vigente.
d. Ejecutar movimientos de tierra, desbanques o rellenos sin que formen parte de un proyecto aprobado.
e. Ejecutar obras como apertura de vías, zanjas, aceras, canalizaciones, alcantarillado y construcción de bordillos sin autorización del Gobierno Municipal.
f. Desarrollar actividades no permitidas o incompatibles con el uso principal asignado al polígono de intervención territorial.

Sin perjuicio de la sanción impuesta, el infractor estará obligado a reparar integralmente los daños causados al espacio público, a la infraestructura existente, al entorno urbano o a terceros, restituyendo las condiciones previas a la intervención.

Artículo 260. Infracciones leves de cuarta clase.
Se sanciona con cinco (5) salarios básicos unificados del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes causales:

a. Edificar o habilitar el suelo modificando o irrespetando los planos aprobados sin contar con la autorización del Gobierno Municipal del Cantón Morona. Esta disposición comprende, entre otros casos:
   - La apertura de vanos o ventanas hacia predios colindantes sin autorización.
   - La construcción sobre los retiros frontales, laterales o posteriores establecidos en el informe predial de regulación de usos del suelo.
   - El incremento del número de pisos o niveles y la construcción de cubiertas sobre terrazas sin autorización.
   - El abandono o la paralización de obras dejándolas inconclusas, generando afectaciones al entorno urbano o a la seguridad. La obra deberá quedar terminada en su totalidad a nivel de fachada.
   - Ejecutar obras de subdivisión que modifiquen o alteren el proyecto aprobado,
b. Colocar materiales de recubrimiento sobre las veredas, tales como baldosas, porcelanato o similares, así como construir gradas, obstáculos o cualquier tipo de

barrera arquitectónica que impida el libre tránsito peatonal y la movilidad de personas con discapacidad; de igual forma, romper, dañar o alterar las aceras, jardineras, calzada, mobiliario urbano sin la autorización correspondiente del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

c. Descargar aguas residuales sin tratamiento hacia cuerpos de agua o receptores naturales, a la vía pública o predios colindantes.

Sin perjuicio de la sanción establecida, el responsable deberá ejecutar, por cuenta propia, las acciones correctivas o de remediación necesarias para restablecer las condiciones previas a la infracción. En caso de incumplimiento, el Gobierno Municipal del Cantón Morona podrá ejecutar dichas acciones de forma subsidiaria, trasladando los costos al infractor conforme al procedimiento previsto en el COA.

Artículo 261. Infracciones graves.
Se sanciona con cincuenta (50) salarios básicos unificados del trabajador en general, el incumplimiento de una de las siguientes causales:

a. Edificar o habilitar el suelo en áreas de protección y conservación ecológica, franjas y riberas de ríos, quebradas, áreas de riesgo por susceptibilidad a movimientos de masa, inundaciones y limitaciones topográficas, taludes, derechos de vía, servidumbres por redes de infraestructura eléctrica, predios municipales y espacios públicos.
b. Comercializar lotes en subdivisiones o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
c. Ejecución de obras de infraestructura y edificación sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
d. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal o el ente competente nacional.
e. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC).

Sin perjuicio de la sanción económica impuesta, el infractor estará obligado a restituir, reparar o remediar integralmente los daños ocasionados al ambiente, al patrimonio público o privado, al espacio público o a terceros, restituyendo las condiciones previas a la infracción o ejecutando las medidas correctivas, compensatorias o de remediación que determine la autoridad municipal competente.

En los casos en que la restitución no sea técnicamente viable, el Gobierno Municipal del Cantón Morona dispondrá las medidas de compensación correspondientes. De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar dichas acciones de manera subsidiaria, con cargo al infractor, conforme al procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo y la normativa aplicable.

Artículo 262. Procedimiento sancionatorio.

El procedimiento para la tramitación de las infracciones a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, en materia de habilitación del suelo y edificación, se regirá por lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo (COA) y en la Ordenanza que regula el procedimiento administrativo sancionador del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

Las sanciones serán impuestas mediante resolución administrativa debidamente motivada, emitida por la autoridad competente del Gobierno Municipal del Cantón Morona, garantizando en todo momento el debido proceso, así como los derechos de defensa, contradicción y presentación de pruebas del presunto infractor.

Capítulo III
De las responsabilidades

Sección I.
Desvinculación del profesional a cargo de la intervención.

Artículo 263. Objeto.
Procedimiento para que los profesionales de la construcción puedan desvincularse de la responsabilidad técnica en casos donde el propietario decida unilateralmente prescindir de su supervisión, así como las sanciones aplicables al propietario por incumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 264. Obligación del profesional de la construcción.
El profesional de la construcción, ante la decisión del propietario de continuar la obra sin su supervisión, deberá:

a. Emitir una notificación formal al propietario, indicando su desvinculación de la obra. La notificación deberá incluir:
- Identificación del profesional (nombre, número de registro profesional).
- Detalles de la obra (dirección, permisos, número de expediente).
- Fecha y razón de la desvinculación.
- Advertencia sobre los riesgos legales y técnicos de continuar sin supervisión profesional.

b. Notificar al Gobierno Municipal del Cantón Morona, proporcionando la documentación necesaria que justifique su desvinculación.

Artículo 265. Registro de evidencias
El profesional deberá documentar el estado actual de la obra al momento de su desvinculación mediante:
1. Fotografías y videos.
2. Informes técnicos que describan las condiciones y avances de la obra.
3. Copias de contratos, permisos y correspondencia con el propietario.

Estos registros serán utilizados como respaldo en caso de reclamaciones legales o administrativas.

Disposiciones generales.

PRIMERA. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Morona mantiene coherencia y articulación con el Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Ambos instrumentos conforman un sistema de planificación territorial integrado; por tanto, cualquier modificación o actualización en uno de ellos deberá sustentarse en un análisis técnico conjunto, que garantice su consistencia normativa, estratégica y operativa, conforme al marco legal vigente en materia de ordenamiento territorial.

SEGUNDA. El Gobierno Municipal del Cantón Morona fortalecerá de manera integral su equipo técnico multidisciplinario, garantizando su estabilidad, especialización y capacidad operativa, con el fin de asumir de forma eficaz los procesos de implementación, actualización, formulación, socialización, seguimiento y evaluación tanto del PDOT, el PUGS y los Planes Urbanísticos Complementarios (PUC).

TERCERA. El Gobierno Municipal del Cantón Morona, en el marco de la implementación y seguimiento del PDOT y PUGS garantizará la disponibilidad y utilización de herramientas tecnológicas actualizadas que permitan el análisis, interpretación, gestión y visualización de la información territorial. Estas herramientas deberán facilitar la toma de decisiones, la interoperabilidad entre áreas técnicas municipales y la transparencia en el acceso a la información para la ciudadanía.

CUARTA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

QUINTA. Para efectos de la presente ordenanza, los informes y/o autorizaciones, necesarias para procesos de habilitación del suelo y edificación, que sean emitidas por parte de órganos competentes en la materia, deberán ser entregados por el administrado con oportunidad y en documentos legibles y legalmente emitidos. Así mismo, toda solicitud, estudio, informe, levantamiento planimétrico o topográfico y en general, todo documento que sea presentado en el Gobierno Municipal del Cantón Morona, deberá encontrarse legible y debidamente suscrito por la persona interesada y/o profesional autorizado con firmas de responsabilidad de conformidad con la normativa legal vigente.

SEXTA. Todas las autorizaciones de habilitación del suelo y edificación aprobados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que hayan caducado, perderán validez e iniciarán los procedimientos con las nuevas determinantes de uso y ocupación del suelo asignadas a cada polígono de intervención territorial. Para aquellas autorizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, que se encuentren vigentes y en ejecución se regirán por las disposiciones normativas bajo las cuales fueron

aprobadas dichas actuaciones urbanísticas; siempre que no se opongan a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y sus anexos.

SÉPTIMA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona, a través de la Dirección de Gestión de Planificación, Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos, Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado; así como las demás dependencias municipales competentes, será responsable de aplicar y vigilar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los instrumentos de planificación territorial, en concordancia con lo dispuesto en el marco legal vigente Asimismo, a través de la Dirección de Gestión de Planificación se podrá realizar la actualización de los instrumentos de planificación cuando existan cambios en la realidad territorial, nuevas prioridades institucionales o requerimientos técnicos debidamente justificados. La propuesta de actualización deberá estar acompañada de informes técnicos y jurídicos que sustenten su necesidad, garantizando la coherencia normativa, la legalidad del procedimiento y el respeto a los principios de sustentabilidad, equidad y gestión responsable del suelo.

Disposiciones transitorias

PRIMERA. Las actividades económicas existentes que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, resulten incompatibles con el uso de suelo asignado al polígono de intervención territorial donde se encuentren implantadas, dispondrán de un plazo máximo de un (1) año para su reubicación o adecuación a las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Durante este periodo transitorio, dichas actividades únicamente podrán continuar operando si cumplen con la normativa ambiental y de seguridad vigente, en especial la relativa a descarga de efluentes, emisiones a la atmósfera, calidad de aire, ruido, vibraciones, manejo de residuos, así como las disposiciones en materia de seguridad, localización y prevención de incendios. En caso de incumplimiento de dichas normativas sectoriales, el Gobierno Municipal del Cantón Morona no otorgará ni renovará el permiso municipal correspondiente.

Para efectos de control, el propietario o responsable de la actividad deberá presentar ante el Gobierno Municipal del Cantón Morona un cronograma valorado de desimplantación o reubicación, cuyo cumplimiento será requisito obligatorio para la emisión del permiso de uso de suelo temporal durante el plazo previsto en la presente disposición.

Transcurrido el plazo señalado sin que se haya cumplido con la reubicación o adecuación correspondiente, la actividad deberá cesar o reconvertirse exclusivamente a usos compatibles con el polígono donde se asienta, conforme a lo establecido en el PUGS.

SEGUNDA. En el plazo de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona, en el marco de sus competencias, elaborará de forma progresiva los Planes Urbanísticos Complementarios

establecidos en el componente urbanístico del PUGS. En aquellos casos donde la elaboración de dichos planes no corresponda exclusivamente al Gobierno Municipal del Cantón Morona, se promoverán los mecanismos de articulación y coordinación interinstitucional necesarios para su formulación, implementación y seguimiento, conforme al marco normativo vigente.

TERCERA. En el plazo de dos (2) años contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, actualizará el catastro del suelo urbano y elaborará el catastro del suelo rural, conforme las determinantes técnicas emitidas por el ente competente.

CUARTA. En el plazo de dos (2) años contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona, deberá implementar el Geoportal web institucional. Este portal permitirá a la ciudadanía consultar información referente a predios urbanos y rurales, así como realizar en línea diversos trámites vinculados al ordenamiento territorial, tales como la obtención del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), permisos para la habilitación del suelo y la edificación, entre otros.

La Dirección de Gestión de Planificación, en coordinación con la Dirección de Gestión de Control Urbano Rural y Catastros y todas las dependencias que administren información cartográfica o geográfica, será responsable de proponer la implementación del Geoportal con base en la información del PUGS. Asimismo, deberán garantizar la actualización y adecuación de los sistemas institucionales, a fin de asegurar la coherencia y funcionalidad de los procesos relacionados con el uso y ocupación del suelo, en beneficio del acceso ciudadano a la información y la eficiencia administrativa.

QUINTA. En el plazo de un (1) año, contado desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Control Urbano Rural y Catastro en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación deberá establecer el modelo de gestión descentralizado para la transferencia de competencias para el control del uso y la ocupación del suelo a los GAD Parroquiales Rurales.

SEXTA. En el término de ciento ochenta (180) días contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Control Urbano Rural y Catastro elaborará la propuesta de Ordenanza para la regularización de las construcciones que no cuenten con los permisos correspondientes, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

SÉPTIMA. En el término de sesenta (60) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación, elaborará la propuesta de Ordenanza para la Aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos en el cantón Morona y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

OCTAVA. En el término de noventa (90) días contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación y la Dirección de Ambiente y Servicios Públicos, propondrán la reforma a la Ordenanza que constituye el banco de suelos

del cantón Morona, para destinarlos a fines de utilidad pública, en concordancia con el marco legal vigente y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

NOVENA. En el término de treinta (30) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, presentará un informe de los fraccionamientos de suelo no autorizados y lo pondrá en conocimiento del Concejo Municipal.

DÉCIMA. En el término de noventa (90) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, presentará un informe de los fraccionamientos autorizadas con obras no ejecutadas y lo pondrá en conocimiento del Concejo Municipal.

DÉCIMA PRIMERA. En el término de noventa (90) días, contado desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona reformará la Ordenanza que establece el procedimiento administrativo sancionador en el cantón Morona, y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

DÉCIMA SEGUNDA. En el término de sesenta (60) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Talento Humano conjuntamente con la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros y la Dirección de Gestión de Planificación actualizaran su estructura orgánica y funcional acorde a las actividades que se desprenden de la presente Ordenanza, además de establecer los procesos estandarizados de atención al público en lo que respecta a los trámites relacionados con el uso y la ocupación del suelo.

DÉCIMA TERCERA. En el término de sesenta (60) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Financiera propondrá la reforma a la Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos; y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

DÉCIMA CUARTA. En el término de noventa (90) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, el Gobierno Municipal del Cantón Morona propondrá la reforma a la Ordenanza que regula la subasta pública de fajas municipales sobrantes propiedad del Gobierno Municipal del Cantón Morona; y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

DÉCIMA QUINTA. En el término de ciento cincuenta (150) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Planificación, elaborará la propuesta de Ordenanza para la Implementación de Proyectos de Vivienda de Interés Social bajo la modalidad de Vivienda Progresiva y la pondrá en conocimiento del Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación.

DÉCIMA SEXTA. En el término de treinta (30) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, en coordinación con la Dirección de Tecnologías de la Información y la Comunicación y la

Dirección de Gestión de Planificación, implementará la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS), que reemplaza a la Línea de Fábrica.

Disposición derogatoria

ÚNICA. Deróguese las siguientes Ordenanzas según al Anexo N° 6 Codificación de ordenanzas a derogar vinculadas al uso y la ocupación del suelo; además de todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Morona que se contrapongan a la aplicación o se refieran a la misma materia al PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN MORONA, y a la presente Ordenanza.

Disposiciones finales

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Macas, en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Morona a los 09 días del mes de marzo del 2026.

Firmado electrónicamente por:
FRANCISCO ALFREDO ANDRAMUNO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Mag. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Firmado electrónicamente por:
JELLY VANESSA GONZALEZ ZABALA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **"ORDENANZA QUE REGULA EL USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MORONA, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO"** que en sesiones del Concejo Municipal del cantón Morona de fecha 06 de octubre del 2025 y 09 de marzo del 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Firmado electrónicamente por:
JELLY VANESSA GONZALEZ ZABALA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Macas a 11 de marzo de 2026. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Firmado electrónicamente por:
FRANCISCO ALFREDO ANDRAMUNO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Mag. Francisco Andramuño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA CERTIFICACIÓN: en el despacho de la alcaldía, ciudad de Macas a las 16H00 del 11 de marzo de 2026, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede Mag. Francisco Andramuño Rodríguez **ALCALDE DEL CANTÓN MORONA.- CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
JELLY VANESSA GONZALEZ ZABALA
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Jelly Vanessa González Zabala
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

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

ML/PC

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.