

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Azogues: De actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2022-2034.....	2
-	Cantón Bolívar: Que contiene la aprobación del presupuesto general para el ejercicio fiscal del 2025	88
	OM-002-2025 Cantón Francisco de Orellana: Reformatoria concerniente a la primera reforma a la Ordenanza que contiene el presupuesto definitivo para el ejercicio económico del año fiscal 2025	96
7	Cantón Pangua: Que reforma la disposición general tercera de la Ordenanza de remisión del 100% de intereses, multas y recargos de los tributos, cuya administración y recaudación le corresponde al GADM.....	104

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN AZOGUES 2024 - 2027 Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES 2022-2034

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, por lo que tienen facultades ejecutivas y legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

De acuerdo con la norma constitucional, entre otras competencias exclusivas de los gobiernos municipales, deben planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con las distintas instancias territoriales, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, determinan que los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben ejercer la antes referida competencia con la participación y organizada de la ciudadanía, mecanismo que asegura atender sus necesidades y demandas.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del periodo 2024- 2027 fue aprobado el 5 de noviembre del 2024 por el Órgano Legislativo correspondiente. Siendo un instrumento que se convierte en una hoja de ruta esencial para la planificación y gestión integral del territorio, orientando el desarrollo sostenible, la articulación de políticas públicas y la priorización de acciones que promuevan el bienestar social, económico y ambiental en el cantón.

El cantón Azogues ha experimentado un notable desarrollo en las últimas décadas, impulsado tanto por su ubicación estratégica en la región como por el impacto de importantes procesos migratorios y el ingreso de remesas. Este contexto resalta la urgencia de establecer herramientas que permitan consolidar una visión estratégica enfocada en el respeto al medio ambiente, la adaptación al cambio climático y la reducción de riesgos naturales.

A pesar de las diversas oportunidades que ofrece su territorio, como su riqueza cultural, la conexión con otros asentamientos y un entorno paisajístico y patrimonial propicio para fomentar actividades como el turismo, también se han identificado factores estructurales que afectan tanto a la población como al entorno natural y construido. Entre estos desafíos destacan la degradación de ecosistemas clave, la pérdida de biodiversidad, la contaminación de recursos hídricos y la insuficiencia de estrategias sostenibles para garantizar la conservación ambiental, factores que comprometen el equilibrio ecológico y la resiliencia del territorio frente a los efectos del cambio climático.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Azogues constituye un proceso técnico-político clave para la planificación integral del territorio. Este esfuerzo busca configurar, a corto, mediano y largo plazo, una visión de futuro orientada hacia un desarrollo sostenible y equitativo. Su objetivo principal es plantear escenarios que promuevan una mejor calidad de vida para la población, organizando de manera eficiente el uso y ocupación del territorio según sus potencialidades y limitaciones. Además, el PDOT se alinea con las expectativas y aspiraciones ciudadanas, vinculándose con los objetivos sectoriales de los sistemas físico-ambiental, económico-productivo, sociocultural, de asentamientos humanos y político-institucional. En este marco, el plan también promueve la mejora de los servicios públicos y facilita un acceso equitativo e inclusivo a los beneficios del desarrollo.

La implementación del PDOT en el territorio cantonal se llevará a cabo mediante programas, proyectos y acciones que permitirán construir el modelo territorial deseado a largo plazo. Estas acciones estarán respaldadas por estrategias de actuación territorial, articulando los niveles parroquial, cantonal, provincial y nacional, además de alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

El PDOT incluye tres etapas fundamentales de análisis territorial: Diagnóstico Estratégico, Propuesta y Modelo de Gestión, todas consensuadas con los actores del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana. Estas etapas permitieron definir objetivos integrados en los diferentes niveles territoriales y sectoriales, proporcionando un conocimiento detallado del espacio geográfico donde se desarrollan las actividades humanas, con el fin de garantizar un equilibrio entre desarrollo y sostenibilidad.

Por otro lado, el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) complementa al PDOT, conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016). Este instrumento refuerza la competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para normar y controlar el uso y ocupación del suelo en sus jurisdicciones. La integración del PUGS con el PDOT exige considerar los elementos de la visión, objetivos y lineamientos estratégicos del plan para garantizar su aplicación efectiva mediante políticas, normativas e instrumentos de gestión definidos en la ley. De esta manera, se fortalece la capacidad del Gobierno Autónomo Municipal de Azogues para gestionar y ordenar su territorio, con un enfoque sostenible y alineado con los desafíos globales planteados por los ODS.

Tanto la actualización del PDOT como el PUGS cuentan con legitimidad social, validada a través de los espacios de participación ciudadana establecidos durante su formulación. Este respaldo garantiza su aprobación, viabilidad y correcta implementación, consolidando su papel como herramientas fundamentales para el desarrollo armónico y sostenible del cantón Azogues.

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN AZOGUES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo número 1, establece que: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada...”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo número 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. y; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 23, 24 y 30, establece que las personas tienen derecho: “...a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...” “...a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”, así como el “... a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 14 y 66 numeral 27 reconoce y garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31, establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 95, dispone que: “...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 100, establece que: “...La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...”;

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

Que la Constitución de la República en su artículo 241 dispone que: “la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que la Constitución de la República en su artículo 248 establece que: “se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación”;

Que la Constitución de la República en su artículo 264, establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas: “1. planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: “...La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 276, numeral 6 establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “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 la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 277, en su numeral 2 dispone como deber general del Estado: “Dirigir, planificar y regular el proceso de desarrollo”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, dispone 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 la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 409 determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional y establece que: “Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión”;

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 415 dispone que: “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentive el establecimiento de zonas verdes”

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54, referente a las Funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, en sus literales “a”, “b”, “c”, “i” dispone: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) 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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 literales “a”; “b”; “c”; “d”; “e”; “g”; “h”; “j”; y, “k” dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; e) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal; g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos y los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley; h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; y, k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas”;

Que el Código de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 10 inciso segundo, dispone la construcción de una “Estrategia Territorial Nacional” y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 12 dispone que: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus territorios”;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 15 inciso primero dispone que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto”;

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 41 establece 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”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 9 dispone que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 10 dispone como objeto del ordenamiento territorial los siguientes: “1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio; 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio; 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 11, en su numeral 3 dispone “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo.”;

Que el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: “El proceso de formulación o actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 12, respecto de los instrumentos de ordenamiento territorial cantonales dispone; “... son los planes de desarrollo y ordenamiento

territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 15, respecto de la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial dispone que; “...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”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 27 dispone que: “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales ... contendrán un Plan de Uso y Gestión del Suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo respecto de la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 30 dispone que “estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión”, así como su actualización “debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente”;

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

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 90, inciso segundo, dispone que: “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 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 91, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el artículo 111 respecto de las infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales... establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa”;

Que la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que el Artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto de la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial establece 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;

Que el Artículo 9 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto de la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano establece que: “Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán 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 de Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”

Que la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 - 2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.”;

Que mediante Resolución 009-CTUGS publicada en el Registro Oficial de 13 de noviembre de 2020, se aprueban los "PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN".

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 264, inciso final, de la Constitución de la República; artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

EXPIDE:**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN AZOGUES 2024 - 2027 Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES 2022-2034****TÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

Art. 1. - Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Azogues y actualizar los instrumentos de planificación: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Forman parte de esta ordenanza los documentos técnicos del PDOT y del PUGS y sus anexos.

Art. 2. - Ámbito de aplicación y obligatoriedad. - La presente ordenanza es de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón Azogues, siendo este vinculante y de cumplimiento obligatorio para personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo son de inmediata ejecución y no requieren para su aplicación de la ejecución previa de otros instrumentos de gestión o planificación, sin embargo, para la determinación del reparto de cargas y beneficios se deberán aplicar en primer lugar los instrumentos determinados en la Ley y la normativa que el GAD Municipal de Azogues defina para el efecto.

Art. 3. - Alcance. - La presente ordenanza regula la planeación del desarrollo local y el uso, ocupación y gestión del suelo en todo el cantón Azogues. Los distintos documentos contenidos en los planes que regula esta ordenanza integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el texto de la norma.

Art. 4. - Contenidos y documentos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Azogues. - Se incorpora en la presente Ordenanza la actualización aprobada en la ORDENANZA REFORMATIVA A LA ORDENANZA DE APROBACION Y GESTION DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) DEL CANTON AZOGUES, correspondiente al Anexo 1 que contiene los siguientes documentos:

- 1.1. Diagnóstico
- 1.2. Propuesta
- 1.3. Modelo gestión
- 1.4. Expediente de Participación
- 1.5. Atlas de mapas

Art. 5. - Contenidos y documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Azogues. - Los documentos de la actualización del PUGS constituyen elementos cuyos componentes viabilizan el modelo territorial deseado, implementando las regulaciones de suelo y los instrumentos de gestión en ellos establecidos; y corresponden al Anexo 2 que contiene los siguientes documentos:

2.1 Componente Estructurante

2.2 Componente Urbanístico

Art. 6. - Principios rectores. - Para la aplicación de la presente ordenanza se considerarán los siguientes principios rectores para el planeamiento del uso y gestión del suelo:

1. Sostenibilidad- Se promoverá el desarrollo económico, social y ambiental, para garantizar la satisfacción de necesidades de las presentes y futuras generaciones en el ámbito cantonal;
2. Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones garantizarán a la población, que se asienta en el área urbana y rural del cantón Azogues, la inclusión e igualdad de oportunidades de acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir y el desarrollo sostenible;
3. Autonomía. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Azogues, ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, de regulación del uso y ocupación del territorio, del control de edificaciones y de gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales aplicables;
4. Coherencia. - Las decisiones que se tomen respecto al uso y gestión del suelo deberán guardar armonía y coherencia con la realidad social, cultural, económica y ambiental del cantón;
5. Concordancia. - Las decisiones territoriales deberán estar articuladas 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;
6. Derecho a la ciudad y al territorio. - El derecho a la ciudad incluye 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; gestión democrática mediante la participación democrática, mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas y; 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; y,
7. El derecho a la ciudad y al territorio determina la relación de las áreas rurales y urbanas como complementaria y dependiente; y propiciará el equilibrio de los derechos de sus habitantes atendiendo a la vocación de cada entorno y a sus necesidades del desarrollo, respetando a la naturaleza y a la ocupación racional y sustentable de sus recursos.
8. Función pública del urbanismo. - Todas las decisiones relativas a la planificación, uso y gestión del suelo se desarrollarán en base al interés social y la garantía de los derechos de los ciudadanos;
9. Desarrollo del Suelo Rural. - El desarrollo y ejecución del suelo rural establecen como principios la conservación del patrimonio natural y cultural, el fomento y capacidad de producción de los territorios con vocación agrícola, ganadera o forestal, la mitigación de los impactos ambientales producto de la ocupación de zonas no aptas para el desarrollo agro-productivo y el fomento de la implantación de actividades complementarias de producción y el turismo, como potenciales fuentes económicas que permitan alcanzar un modelo más sostenible de aprovechamiento del territorio; y,
10. Distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los actores implicados en los procesos urbanísticos.

Art. 7. - Derechos de los Propietarios de Suelo. - Son derechos de los propietarios del suelo los establecidos en la Constitución y leyes de la República, en particular los aplicables al uso y disfrute del suelo, el acceso a la información y el acceso a los servicios conforme el tipo de suelo y la consolidación urbanística de los mismos.

Los propietarios de terrenos ejercerán las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo a la asignación determinada en el PUGS; de esta forma el derecho de propiedad se vincula a la función social y ambiental definida por la planificación municipal.

Son derechos de los propietarios por efectos de aplicación del Plan sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a) El reconocimiento del derecho a edificar de conformidad a lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial; así como la aprobación del respectivo permiso de construcción;
- b) La capacidad de implantar y de desarrollar una actividad de conformidad a lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial dando cumplimiento a los requisitos establecidos por el GAD;
- c) Los derechos de los propietarios del Suelo Rural son usar, disfrutar y disponer de su propiedad dentro de los límites que establecen las leyes correspondientes y el presente planeamiento para la determinación de suelos de protección y producción agrícola, ganadera, forestal, y otras definidas en el PUGS. En el suelo rural quedan terminantemente prohibidas parcelaciones o fraccionamientos de suelo cuya finalidad sea la transformación del suelo rural a urbano; y,
- d) El libre acceso y conocimiento de la situación urbanística a la que están sometidos los predios, para el efecto se establecen los siguientes mecanismos:
 - I. Consulta directa;
 - II. Informes urbanísticos; e,
 - III. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)

El GAD Municipal de Azogues establecerá los mecanismos necesarios a través del portal web y el Sistema de Información Geográfico SIG de la institución para el acceso a la información correspondiente al PUGS.

Art. 8. - Consulta directa. - Toda persona natural o jurídica tendrá derecho al acceso a la documentación integrante del Plan y de los instrumentos complementarios del PDOT y PUGS, así como de la información relativa al aprovechamiento urbanístico, misma que será proporcionada por las Direcciones de Control Urbano, Patrimonio y Planificación según sus competencias; para lo cual la administración determinará el espacio físico y los medios virtuales de acceso y, así como fijará las condiciones de funcionamiento del servicio para este propósito.

Art. 9. - Informes urbanísticos. - Toda persona natural o jurídica podrá solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a un predio, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan y su desarrollo, mismo que será emitido por la Dirección de Planificación.

Art. 10. - Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS). - El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo constituye el instrumento a través del cual se establecen las condiciones a las que se sujetará el predio para su aprovechamiento. El IPRUS será emitido por la dirección de Control Urbano y en el caso de estar relacionado con bienes pertenecientes al patrimonio cultural se emitirá por la sección de Patrimonio; o los que hagan sus veces.

De existir un error por parte de la Municipalidad al momento de la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Suelo, el interesado en ejercicio de sus derechos podrá solicitar se considere y valore su incidencia en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar; sin perjuicio de ello de detectarse el error antes de la emisión del respectivo permiso de construcción la expedición del IPRUS no será causal suficiente para autorizar la construcción fuera de norma. En caso de haberse otorgado indebidamente los permisos de construcción y se hubieren ejecutado

las obras no se podrá tomar como referente la falta cometida para cambiar la normativa del sector o de los predios colindantes.

Art. 11. - Obligaciones de los Propietarios de Suelo. – Son obligaciones de los propietarios por efectos de aplicación del PUGS sin perjuicio de otros establecidos en los marcos jurídicos vigentes:

- a) La obligación de proceder a urbanizar y construir en los predios calificados en el suelo urbano de conformidad a las normativas establecidas para dicho efecto en el PUGS. En suelo urbano constituyen obras de urbanización las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería y equipamiento comunitario, que estén previstas en los planes y proyectos de urbanización. No se ejecutarán por parte de los propietarios los equipamientos comunitarios mayores de alcance cantonal que hayan sido establecidos por el GAD Municipal en el PUGS salvo que exista el debido acuerdo entre las partes para su implementación;
- b) Las indemnizaciones por daños a terceros, procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del proyecto de urbanización y/o edificación;
- c) La obligación de contribuir y cumplir con las cargas establecidas para la aplicación de cesiones gratuitas obligatorias y las derivadas de los instrumentos de gestión del suelo, de conformidad a lo dispuesto la normativa nacional;
- d) La obligación de edificar de conformidad a las normas que regulan el uso y la ocupación del suelo, así como a la legislación urbanística aplicable;
- e) Al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en las Ordenanzas del GAD Municipal y que estén relacionados con la gestión del suelo y la ocupación y uso de este;
- f) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles que deban realizarse en forma previa a la urbanización o edificación en sus predios;
- g) Proteger y conservar el patrimonio cultural y fundamentalmente el patrimonio natural del cantón, identificado en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas;
- h) Cuidar y proteger el páramo, zonas de bosques nativos y áreas de fragilidad ecosistémica que deben ser resguardadas de los procesos de expansión de la frontera agrícola y de la urbanización del suelo; y,
- i) Para el caso de explotación de los recursos naturales a través de la agricultura, ganadería, forestación u otras prácticas relacionadas a la producción del suelo, se cumplirá con las normas ambientales reguladas por el ente competente y la legislación correspondiente según el caso.

Art. 12. - Glosario. – Para el entendimiento de la presente normativa se utilizarán los siguientes términos implicando cada uno lo siguiente:

Área útil. – Superficie de un terreno susceptible de receptor edificación o aprovechamiento urbanístico, así como para el trazado de vías y el establecimiento de áreas verdes y equipamientos. No se consideran como área útil de un terreno las áreas correspondientes a márgenes de protección de líneas de alta tensión u otras infraestructuras en las que no se permita construcción, las áreas de riberas y márgenes de protección de ríos, quebradas u otros elementos hídricos, zonas susceptibles de inundación o inestabilidad geológica y áreas determinadas de conformidad a la presente ordenanza como no edificables por superar el rango máximo de pendiente;

Área Edificable o Área Neta. - Corresponde a la superficie de un predio que puede ser sujeto de edificación una vez que se han restado las áreas correspondientes a los retiros, márgenes de protección de infraestructura y otras áreas que no son susceptible de ser edificadas de conformidad a las disposiciones y regulaciones normativas emitidas por el GAD Municipal de Azogues;

Afectaciones. - Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, constituyen cargas urbanísticas que limitan uso y ocupación del suelo y por tanto el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras. Las afectaciones podrán ser establecidas por obra o interés público o por protección de conformidad a lo establecido en la Ley;

Afectaciones por obra o interés público. - Son aquellas afectaciones determinadas en los instrumentos de planeamiento del GAD Municipal de Azogues con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura vial, vivienda social u otras intervenciones de interés público definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios;

Afectaciones por protección. - Son aquellas afectaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas;

Aprovechamiento Urbanístico. – Capacidad de uso y ocupación otorgado para un predio en el ordenamiento territorial y la planificación complementaria en cuanto a alturas de construcción, áreas edificables, retiros y usos susceptibles de implantación;

Borde superior del cauce del cuerpo hídrico. – Línea que marca el límite entre el cauce del cuerpo hídrico y la zona adyacente que puede ser inundada ocasionalmente definida como margen de protección. A partir de esta línea aplican los retiros para la implantación de las edificaciones.

Cauce del cuerpo hídrico. – Lecho o canal natural por el que fluye el río, quebrada u otro cuerpo hídrico, de manera habitual y permanente;

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS). - Será entendido como la relación entre la superficie edificada en planta baja y la superficie total del predio. El coeficiente de ocupación de suelo se indicará mediante porcentaje (%);

Coefficiente de Ocupación de Suelo Total (COT). - Será entendido como la relación entre la superficie total edificable y el área total del predio, anteriormente denominado como Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). El coeficiente de ocupación total se indicará mediante porcentaje (%);

Condominio (o Propiedad Horizontal). - Bien inmueble en desarrollo vertical u horizontal, que se gestiona bajo el régimen de propiedad horizontal por contar con espacios comunes que son gestionados y cuidados solidariamente por sus copropietarios; por tanto, una persona es la propietaria de la unidad que adquiere y copropietaria de los espacios comunes.

Cota de referencia. - La altitud que sirve como cota 0 (cero) o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización, también se aplica como medición de la altura de la edificación, el detalle para su utilización se determina en la presente ordenanza;

Cota natural del terreno. - Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación del perfil natural del terreno debe contemplar el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización;

Desbanque. – Movimiento de masa de suelo realizado por actividades humanas en un predio, que altera su perfil natural.

Determinantes de Uso y Ocupación. – Parámetros que regulan la capacidad de aprovechamiento y edificabilidad de un predio;

Equipamiento social y de servicios. - Espacio o edificación, principalmente de uso público, ¡donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Edificabilidad. – Cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en un terreno asignado por la planificación urbanística cantonal; podrá establecerse mediante cálculo de las áreas permitidas para receptor edificación al aplicar la normativa vigente o a través de la identificación del índice de edificabilidad;

Fichas de Regulación. - O fichas de regulación urbanística son los instrumentos que contienen las determinaciones y regulaciones básicas para el uso y ocupación de los predios correspondientes a un polígono de intervención territorial;

Fraccionamiento. - Proceso mediante el cual un predio se divide en varios predios, que viabilizan su registro e individualización.

Franjas de Protección. - Áreas establecidas por la presencia de un elemento natural como un río, quebrada u otro elemento hídrico, taludes, así como por la existencia de infraestructuras que requieren para su correcto funcionamiento y garantizar la salud de la población la determinación de condiciones específicas de uso y ocupación, limitando las actividades que se pueden desarrollar en ellos y prohibiendo la construcción y edificación; con excepción de aquellas que requiera la obra pública.

Frente mínimo de un predio. - Es el frente mínimo del lote establecido por la zonificación, que debe ser aplicado para el proceso de fraccionamiento. Se considera frente la dimensión correspondiente a la parte del predio que linda con una vía planificada o existente o hacia un camino público;

Informe Técnico. – Documento que recoge un análisis sobre un asunto determinado. Recoge la problemática y sustenta justificadamente las posibles soluciones;

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS). - Documento expedido por el ente encargado de Control Urbano o de la sección de Patrimonio según el caso, 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. Su determinación gráfica y contenidos estará directamente vinculado a las determinaciones del PUGS y de los instrumentos que lo desarrollen, a través de los cuales se establecen los diferentes tipos de ocupación o uso;

Núcleo de población. - Es el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales de equipamientos y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado que está constituido por la agregación

de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano;

Margen de protección del cuerpo hídrico. – Área de terreno adyacente al cauce del cuerpo hídrico que se considera vulnerable a la erosión inundaciones u otros impactos ambientales. Se establece para proteger el cuerpo hídrico y sus ecosistemas asociados, así como para prevenir daños en la infraestructura y la propiedad privada.

Marquesina. - Cubierta o alero abierto cuya función principal es la protección de la lluvia y del viento a los usuarios emplazada de manera abierta y aislada como prolongación del vestíbulo de entrada a un edificio o ventanas;

Lote mínimo. - Entendido como la superficie que se fija por parte del GAD Municipal de Azogues a través de las fichas de regulación para permitir la división u ocupación de un terreno.

Parqueadero privado. - Área de estacionamiento de vehículo ubicada exclusivamente al interior del predio, debiendo cumplir como mínimo un espacio de 2,50 x 5,00 metros independientemente de si es paralelo o perpendicular a la línea de fábrica.

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-, constituye el instrumento de planificación que tiene como propósito organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo del cantón Azogues.

Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS-, es el instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- que permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales para la regulación y gestión del uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón Azogues, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Planes urbanísticos complementarios.- Instrumentos complementarios de planificación que incluyen los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos casos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan;

Planificación Urbanística. – Es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, conservación;

Plano Principal. - Constituye el Plano de fachada predominante con relación a la vía de acceso principal al predio;

Plano de fachada, plano o planos verticales. - Se entenderá por aquellos que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas;

Plano de medianera o fachada medianera. - Será el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse;

Planta. Superficie horizontal construida, cubierta o no, donde se emplazan los espacios de la edificación.

Planta Alta. - Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja, o la inmediata inferior de acuerdo con el número de pisos que se proyecte.

Planta Baja. -Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que se encuentra por encima de la cota de referencia. La cota superior del suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los 1.30 metros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte de la planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo correspondiente, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la habitabilidad de la planta;

Planta de Cubiertas. - Es la situada por encima de la última planta alta, en la cual se representan las pendientes del techado o losa y los elementos constructivos adicionales a la vivienda;

Planta de Semisótano. - Es la planta que, ubicándose por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de esta o aquella que no está embebida en todos sus lados, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. El nivel de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los 1.30 metros, respetando siempre los retiros establecidos en el predio conforme el PIT en donde se encuentre;

Planta de Sótano. - Es la planta embebida en todos sus lados bajo el suelo y no pueda albergar espacios habitables;

Polígonos de Intervención Territorial. (PIT) - Son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes;

Rasante. - Es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de esta, utilizada para medir la altura de la edificación;

Retiro o separación a linderos. - Es la distancia horizontal entre el lindero y el plano de fachada correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este último. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, y a sus linderos laterales y posteriores son las establecidas en cada caso en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus instrumentos complementarios, contenidas en las fichas de regulación. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación;

Régimen urbanístico. – Es el conjunto de determinantes que se establecen por parte del GAD para regular el aprovechamiento del territorio, en virtud de la legislación urbanística y el planeamiento asignado por el PDOT y sus instrumentos complementarios;

Relleno. - Movimiento de tierra generado por intervención humana en un terreno, con el propósito de elevar su nivel natural y modificar su topografía.

Servidumbre. - Gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, se sujetará a las determinaciones legales establecidas por el código civil. Las servidumbres para efectos de normativa del uso y la ocupación de suelo no serán susceptibles de recibir edificación sobre ellas;

Superficie edificada por planta. - Es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación;

Superficie edificada total. - Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, esta superficie será la que se adopte para el cálculo de edificabilidad permitida por el GAD Municipal de Azogues y no podrá ser superior a la permitida según las fichas de regulación;

Superficie útil Edificada. - Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine. Es la superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda tales como patios, balcones, garajes y similares, esta superficie servirá para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo;

Superficie Edificable. - Es el valor límite que señala el planeamiento a través de las fichas de regulación para determinar el valor máximo de la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión podrá ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso, se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios;

Toldo. - Cubierta de lona u otro material similar a modo de techo, ajustable y abierta de tal forma que permite la circulación, colocado sobre una ventana o puerta, así como en retiros de conformidad con la norma municipal, que proporciona protección contra el sol o la lluvia;

Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios;

Unificación. - Unificación de dos o más predios o parcelas en un solo cuerpo;

Urbanización. - Es el proceso de dotación de obras de infraestructura, equipamientos y espacio público con fines de desarrollo urbano, que incluye o no el fraccionamiento del suelo

Uso. - Corresponden a las actividades determinadas en los polígonos de intervención territorial de acuerdo con la subclasificación del suelo.

TÍTULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 13. - Instrumentos para el ordenamiento territorial. – Los instrumentos para el ordenamiento territorial cantonal están constituidos por el PDOT, el PUGS y los planes urbanísticos complementarios aprobados por el GAD municipal.

Art. 14. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-, constituye el instrumento de planificación que tiene como propósito organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo del cantón Azogues.

Art. 15. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS-, es el instrumento de planificación y gestión que forma parte y es complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- que permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales para la regulación y gestión del uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón Azogues, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 16. - Planes urbanísticos complementarios. – Los planes urbanísticos complementarios están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Azogues, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza. Para su aprobación se desarrollará una fase coordinada de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

TÍTULO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 17. - Régimen urbanístico. - Se entiende por régimen urbanístico el conjunto de normativas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo que son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística y viabilizan la ejecución del planeamiento del ordenamiento territorial en áreas urbanas y rurales del cantón. El régimen urbanístico del suelo se aplica a nivel de todo el cantón, determina la clasificación y subclasificación del suelo, a partir de las cuales se establecerán las características de ocupación de las edificaciones, los usos y sus compatibilidades.

El régimen urbanístico del suelo está contenido en el Componente Estructurante del PUGS a través de la cual se define, entre otros, su régimen general como suelo urbano o rural, subclasificación y usos generales; mientras el componente urbanístico deberá determinar el uso y la edificabilidad, de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión.

Art. 18. - Clasificación del Suelo. - El suelo del cantón Azogues, será entendido como el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sustentable y sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones: social, económica, cultural y ecológica.

Según la realidad consolidada actual del cantón Azogues y el destino previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial, todo el suelo se clasificará en urbano y rural, independiente de la asignación político-administrativa existente, de conformidad al Anexo 4.1 Clasificación del suelo.

Art. 19. - Suelo Urbano. - El Suelo Urbano del cantón Azogues corresponde al ocupado por la ciudad de Azogues y las cabeceras urbano-parroquiales que se encuentre dotado total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, también se considerará suelo urbano aquel actualmente ocupado o que mediante las figuras de planificación se destine para usos industriales.

Art. 20. - Subclasificación del Suelo Urbano. - Para el Suelo Urbano se establece la siguiente subclasificación, de conformidad al Anexo 4.2 Subclasificación del suelo urbano:

- 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. Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura básica cuyo desarrollo y densificación ha sido posible por la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento;
- 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. Son aquellos ámbitos territoriales delimitados por el PUGS para llevar a cabo la mejora de los elementos de su estructura urbana y densificación poblacional, mediante la aplicación de estrategias, políticas e instrumentos de gestión del suelo; y,

- 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 el uso y la ocupación según la legislación nacional y local.

El suelo urbano de protección del cantón Azogues está constituido por:

- i. El suelo de protección paisajística y cultural de colinas y cerros identificados en el Plan u otros identificados por el Instituto Nacional de Patrimonio;
- ii. El suelo de protección por riesgo geológico y de alta pendiente que debe ser resguardado de los procesos de urbanización y edificación.

Art. 21. - Suelo Urbano de Protección Paisajística y Cultural. – Entendido como aquel que por sus especiales características geográficas, ecológicas y culturales (tales como miradores, elevaciones naturales, elementos patrimoniales arqueológicos o pertenecientes al patrimonio natural o cultural) cumplen una función ambiental y de significación de gran importancia que es preciso preservar.

Art. 22. - Suelo Urbano de Protección por Riesgo Geológico y Pendiente. – Se incorporan en esta categoría los suelos que por acción y efecto de fenómenos de inestabilidad de suelo o por ser vulnerables a procesos de inundación restringen la construcción, el fraccionamiento y la urbanización; así como los que, en función de su pendiente, están limitados a procesos de fraccionamiento o urbanización.

Se establece como lineamiento prioritario en este tipo de suelos la posibilidad de incorporación de nuevo suelo urbano de protección con base a estudios e información de mayor detalle al existente y que permita con carácter precautelatorio velar por el bienestar e interés ciudadano, así como por el derecho a una vivienda digna y un ambiente sano. La identificación e incorporación de estos suelos se hará por resolución del Concejo Cantonal contando con el expediente técnico respectivo presentado por la Dirección de Control Urbano y la Unidad de Gestión de Riesgos.

Los estudios establecerán en forma obligatoria las recomendaciones y determinaciones necesarias para establecer las condiciones de uso y ocupación en los nuevos suelos identificados. Una vez aprobados los estudios que identifican nuevas áreas de protección por riesgos y vulnerabilidad no se permitirá la construcción en dichos suelos, aunque se hayan aprobado fraccionamientos en forma previa; de esta situación se informará al Registro de la Propiedad para que inscriba la afectación de los predios involucrados. Las mismas se evaluarán en las correspondientes etapas de actualización de los instrumentos de planificación.

Art. 23. - Suelo Rural. - El Suelo Rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que, por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos

Art. 24. - Sub-Clasificación del Suelo Rural. - Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación de conformidad al Anexo 4.3 Subclasificación del suelo rural:

- a) Suelo Rural de Producción. - Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. En este suelo, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento;

- b) Suelo Rural para 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;
- c) Suelo Rural de Expansión Urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realiza en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y se ajusta a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural; y,
- d) Suelo Rural de Protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, ecológicas, paisajísticas, socioculturales o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

Forman parte del suelo rural de protección del cantón Azogues las siguientes:

- i. Las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas;
- ii. Las áreas establecidas por los entes rectores por interés y reserva de suelo de valor arqueológico y cultural;
- iii. Los suelos con vegetación ambientalmente sensible y zonas de recarga hídrica;
- iv. Los suelos de protección por riesgo geológico y alta pendiente que debe ser resguardado de procesos de ocupación.

El suelo destinado a sistemas generales para la prestación de servicios y movilidad, incluyendo infraestructuras como vías, redes de agua potable o riego, saneamiento y equipamientos de uso público, cuando se obtenga a partir de otra clase de suelo, estará sujeto exclusivamente al régimen de dicha clase o subclase. Además, deberá cumplir con las normativas específicas aplicables a su aprovechamiento, así como con las regulaciones nacionales vigentes.

Art. 25. - Suelo rural de protección correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. – Forma parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas dentro del cantón Azogues el territorio perteneciente al Parque Nacional Sangay. Además de lo establecido en la presente ordenanza, se deberá dar cumplimiento a lo determinado en el correspondiente Plan de Manejo Ambiental.

Art. 26. - Suelo rural de protección correspondientes a las áreas de valor arqueológico y cultural. - Entendido como aquel que por sus especiales características biofísicas, ecológicas, paisajísticas o socioculturales (tales como miradores, elevaciones naturales, elementos patrimoniales arqueológicos o pertenecientes al patrimonio natural o cultural) merecen medidas de protección.

Forman parte de este suelo las áreas correspondientes a:

- a) El Complejo Arqueológico de Cojitambo
- b) El cerro Abuga
- c) El cerro Zhin
- d) Colina Guabzhún
- e) Colina de Buil
- f) Colina Shigshiquin
- g) Colinas de Toray

- h) Colina Blanca
- i) Colina de San Pedro
- j) Colina de Chavay

Art. 27. - Suelo Rural de Protección de áreas con vegetación ambientalmente sensible y zonas de recarga hídrica. – Constituyen áreas con vegetación ambientalmente sensible los páramos, bosques nativos y vegetación relacionada al suelo que alimenta un acuífero y que proviene principalmente de la infiltración de la lluvia y las aguas superficiales; y, zonas de recarga hídrica.

Forman parte de este suelo las áreas correspondientes a:

- a) Los bosques protectores que corresponden al área interior de la cuenca del río Paute
- b) El bosque Protector Cubilán
- c) La zona Intangible Molobog
- d) La zona intangible Nudpud
- e) La zona intangible Pilzhum
- f) La zona intangible Pungioloma
- g) Área de Protección Hídrica Tabacay (APH)

Suelo Rural de Protección por Riesgo Geológico y Pendiente. – Se incorporan en esta categoría los suelos que por acción y efecto de fenómenos de inestabilidad de suelo o por ser vulnerables a procesos de inundación restringen la construcción u ocupación con actividades agroproductivas; así como los que, en función de su pendiente, están limitados a procesos de fraccionamiento y edificación.

Se establece como lineamiento prioritario en este tipo de suelos la posibilidad de incorporación de nuevo suelo rural de protección con base a estudios e información de mayor detalle al existente y que permita con carácter precautelatorio velar por el bienestar e interés ciudadano, así como por el derecho a una vivienda digna y un ambiente sano. La identificación e incorporación de estos suelos se hará por resolución del Concejo Cantonal contando con el expediente técnico respectivo presentado por la Dirección de Planificación y la Unidad de Avalúos y Catastros.

Los estudios establecerán en forma obligatoria las recomendaciones y determinaciones necesarias para establecer las condiciones de uso y ocupación en los nuevos suelos identificados. Una vez aprobados los estudios que identifican nuevas áreas de protección por riesgos y vulnerabilidad no se permitirá la construcción en dichos suelos, aunque se hayan aprobado fraccionamientos en forma previa; de esta situación se informará al Registro de la Propiedad para que inscriba la afectación de los predios involucrados. Las mismas se evaluarán en las correspondientes etapas de actualización de los instrumentos de planificación.

Art. 28. - De la actualización de las zonas de riesgo. - Los estudios vinculados con la gestión del riesgo incorporarán información con mayor nivel de detalle para su aplicación en cada uno de los polígonos de intervención. La actualización del registro de estas áreas y su incorporación para aplicación normativa se realizará por decisión legislativa del Concejo Cantonal y establecerá el aprovechamiento indistintamente del polígono de intervención en el área establecida para protección.

CAPÍTULO II

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 29. - Polígonos de Intervención Territorial. – Los polígonos de intervención territorial (PIT) corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se deben aplicar los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales correspondientes.

Los polígonos de intervención territorial se encuentran definidos en los siguientes anexos:

4.4. Polígonos de intervención territorial del suelo urbano.

4.5. Polígonos de intervención territorial del suelo rural de expansión urbana.

4.6. Polígonos de intervención territorial en suelo rural de protección y producción.

Tratamientos Urbanísticos. – Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio- económico y servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo.

Art. 30. - Asignación de Tratamientos Urbanísticos para Suelo Urbano y Rural. – El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece los siguientes tipos de Tratamientos según la subclasificación urbana y rural:

1. Suelo urbano. - La gestión y aplicación a detalle de estos tratamientos se realizará mediante instrumentos de planificación urbanística complementaria y estudios de detalle. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, 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) Sostenimiento. - Para áreas con 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 intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado; y,
 - c) Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico - espacial, regularizaciones prediales o urbanización;

- d) Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
- e) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido 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.
- f) 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.

La asignación de tratamientos urbanísticos en suelo urbano se define en el Anexo 4.7. Tratamientos asignados al suelo urbano.

- 2. Suelo rural. - La gestión y aplicación a detalle de los tratamientos se realizará mediante los instrumentos de gestión de suelo identificados en el PUGS. Para el aprovechamiento extractivo la planificación urbanística complementaria y estudios de detalle se presentarán en forma previa a la ejecución de las actividades establecidas por los organismos rectores. Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:
 - a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o 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; y,
 - b) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido 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.
 - 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) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

La asignación de tratamientos urbanísticos en suelo rural se define en el Anexo 4.8. Tratamientos asignados al suelo rural.

El GAD Municipal de Azogues podrá establecer nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la Dirección de Planificación y que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

CAPÍTULO III USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I. DEL USO

Art. 31. - Del Uso. – En el ámbito de aplicación del PUGS se considera uso al destino asignado al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación. La norma urbanística contemplada en las fichas de regulación establecerá los usos que se podrán implementar en los predios del cantón.

Cada Polígono de Intervención Territorial detalla un único uso general y define como usos específicos: un uso principal, usos complementarios y restringidos, de acuerdo con las definiciones establecidas en la LOOTUGS y su norma técnica. Los usos principales, complementarios y restringidos se encuentran definidos en función de cada Polígono de Intervención Territorial conforme las características de las fichas de regulación del PUGS.

Todo uso que no se encuentre incluido en las fichas de regulación de los Polígonos de Intervención Territorial, se considerará como un uso prohibido.

Art. 32. - Clasificación de Uso del Suelo. – Los usos se establecen conforme la utilidad y vocación del suelo, acorde a los objetivos del modelo territorial deseado, y se clasifican en usos generales y específicos.

- a) Uso general. - Uso general es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; y,
- b) Usos específicos. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario y restringido.

Los usos generales asignados se identifican en el Anexo 4.9 Asignación de Usos Generales a nivel del cantón.

Art. 33. - Destinos de los usos del suelo. – Dentro de los Polígonos de Intervención Territorial, distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo podrán tener los siguientes destinos:

- a) Uso residencial. - Se destina para vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas en el territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con el tipo de densidad establecida:
 - i. Uso residencial de baja densidad. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura;
 - ii. Uso residencial de mediana densidad. - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad; y,
 - iii. Uso residencial de alta densidad. - son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

- b) Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones;
- c) Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales;
- d) Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
 - i. Uso Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros); quedan incluidos dentro de estos usos los de carácter artesanal;
 - ii. Uso Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no, compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas);
 - iii. Uso Industrial de alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes); y,
 - iv. Uso Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en las que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos).
- e) Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos 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;
- f) Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos mediante los instrumentos de planificación urbanística de detalle;
- g) Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario

se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional;

- h) Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional;
- i) Uso Acuícola. - Corresponde a áreas en suelo rural, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente;
- j) Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente; En las zonas de recarga hídrica se proscribire todo tipo de actividad extractiva;
- k) Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional; y,
- l) Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 34. - Categorías del uso específico. – Para efectos de determinar la compatibilidad y conveniencia de emplazamiento de una actividad en el territorio, o en su defecto de su relocalización se establecen las siguientes categorías de usos específicos:

- a) Uso principal. - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona;
- b) Uso complementario. - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica;
- c) Uso restringido. - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones; y,
- d) Uso prohibido. - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial, salvo que pudieren incorporarse como usos asimilables a otros usos existentes. El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

La asimilación de un uso se realizará mediante informe técnico que justifique dicha condición, para lo cual se requerirá la aprobación del Concejo Cantonal contando para el efecto con el informe técnico favorable de la Dirección de Gestión Ambiental y de la Dirección de Planificación. La condición de asimilación de la nueva actividad a otra establecida en el PUGS se aplicará con carácter general para todos los polígonos de intervención a los que se haya asignada la actividad existente y respetará la categoría definida para ella como principal, complementaria, restringida o prohibida según el caso.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO

Art. 35. - Condiciones Específicas del Uso Residencial. – El uso de residencia podrá combinarse con otros usos en el predio, en cuyo caso se considerará que el predio es predominantemente residencial si las áreas destinadas a vivienda son mayores al 60% del área total construida.

Art. 36. - Condiciones Específicas del Uso Comercial. – Para sectores de suelo urbano con asignación de uso comercial, el planeamiento urbanístico complementario podrá establecer el porcentaje de sus suelos destinados a dicha actividad, hasta que se desarrollen dichos instrumentos no se aplicará esta restricción para el emplazamiento de las actividades comerciales.

Art. 37. - Condiciones Específicas del Uso Forestal. - En suelo rural de protección en el que se realicen o se haya realizado aprovechamiento forestal, los propietarios o promotores están obligados a reforestar en al menos el 80% con especies nativas; de no realizarse se sujetarán a las sanciones respectivas.

Art. 38. - Condiciones Específicas del Uso Industrial. – Para los Polígonos de Intervención Territorial de suelo urbano no consolidado o rural de expansión urbana con asignación de uso industrial, se considerará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a dicha actividad. En estos polígonos y los que a futuro se identifiquen queda prohibida la implantación de nuevos usos residenciales.

Para generar polígonos industriales de bajo impacto restringidos de acuerdo con las fichas de regulación, en suelo de producción, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) El polígono industrial será igual o mayor a dos hectáreas y deberá contar previamente con un informe de la Autoridad Agraria que indique que el polígono no cuenta con vocación o aptitud agraria y que en el mismo no se cuenta con infraestructura pública de riego o productiva permanente.
- b) Deberá contar con un área de amortiguamiento arborizada que no deberá ser inferior a 10 metros en el perímetro del polígono. En ningún caso el área de amortiguamiento deberá ser menor al 20% del total del área del polígono.
- c) Deberá garantizarse el acceso a través de vías que permitan la circulación de los flujos vehiculares de carga pesada necesarios para la operación mediante la presentación de estudios de movilidad y de obras de infraestructura, o garantizar la incorporación de los accesos cuyos costos estarán a cargo del promotor.

- d) Se deberá garantizar la aplicación de las medidas de mitigación y compensación para la comunidad o comunidades próximas al sitio de emplazamiento. Dichas medidas serán determinadas mediante proceso que establezca la Dirección de Planificación y las áreas competentes; y, serán aprobadas por parte del Concejo Cantonal.
- e) Se deberán presentar los informes y estudios que determine la Dirección de Planificación para cada caso.
- f) Las edificaciones de carácter industrial tendrán como máximo 4 pisos, la altura medida al cumbrero será de máximo 20 metros.
- g) La implantación será aislada para las actividades industriales de mediano y alto impacto, mientras que para las actividades de bajo impacto podrán ser continuas o adosadas, siempre que estas actividades no impliquen manipulación de sustancias químicas o riesgo de explosión.
- h) En las áreas patrimoniales será indispensable la respectiva inspección y emisión del informe por parte de la sección de Patrimonio, para la posterior calificación de uso de suelo. Estas actividades no podrán exceder los 300 m² de construcción para nuevas implantaciones.
- i) Se deberá mitigar las emisiones de ruidos, tener su propia planta de tratamiento de efluentes y mitigación de impactos ambientales de sus procesos productivos antes de derivar los particulados o efluentes a las redes de servicio público.

Art. 39. - De la aplicación de los usos complementarios. - El uso complementario por definición apoya el funcionamiento del uso principal, por tanto, su emplazamiento y funcionamiento se efectuará en forma directa en los polígonos de intervención territorial atendiendo a la compatibilidad de uso asignada en el anexo 6.1. Listado de Usos de Suelo, Actividades y Condiciones; y fichas de regulación. Respetarán las disposiciones arquitectónicas establecidas en el código y norma de arquitectura y urbanismo.

Art. 40. - De la aplicación de los usos restringidos. - Los usos restringidos se determinan en cada polígono de intervención territorial según la compatibilidad de uso asignada en el anexo 6.1 Listado de Usos de Suelo, Actividades y Condiciones; y fichas de regulación. La autorización de los usos calificados como restringidos, deberá cumplir con las condiciones y requerimientos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 41. - De las condiciones y requerimientos para el funcionamiento de los usos restringidos. - Las condiciones y requerimientos para el apropiado funcionamiento de los usos restringidos se establecerán para solventar los impactos que puedan generar dichos usos, para lo cual se observarán como mínimo:

- a) Identificación de los impactos ambientales, deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA, de salud, de seguridad establecidas en las respectivas disposiciones nacionales o locales, normativa de condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza, e insonorización de los locales para ajustarse a los parámetros nacionales vigentes así como a los parámetros locales que establezca el GAD Municipal de Azogues para cada caso;
- b) Identificación de impactos sobre las infraestructuras eléctricas, de provisión de agua potable y saneamiento;
- c) Identificación de los impactos urbanísticos en la movilidad por motivo del acceso y operación del uso al interior del predio y hacia su entorno inmediato; a los impactos que pudiere generar en el paisaje;
- d) Impactos sobre el patrimonio cultural si los hubiere.
- e) Vulnerabilidad y riesgo; e,
- f) Informe de percepción y participación ciudadana correspondiente al sector en el que se emplazará el uso.

Art. 42. - Condiciones para la conservación del paisaje. - Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, todos los proyectos industriales deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo, para lo cual se deberá contar con el informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental, previo cumplimiento de las condiciones que sean establecidas por esta dependencia.

Los propietarios de los suelos que hayan sido deteriorados paisajísticamente presentarán para su aprobación por parte de la Dirección de Gestión Ambiental, los estudios de mitigación correspondientes y procederán a su ejecución en los plazos previstos por el GAD Municipal de Azogues.

Art. 43. - Condiciones adicionales para usos conflictivos. – Se consideran usos conflictivos aquellos que implican riesgo por el tipo de producto que se almacene, produzca o comercialice; o usos de afluencia masiva; sin perjuicio de otros que se determinen a posterior por parte de las áreas de Control Urbano, Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos o las que hagan sus veces.

Entre estos usos se incluyen los siguientes:

- a) Almacenamiento de: depósitos de distribución de cilindros de gas, centros de acopio y/o distribución de cilindros de gas, gasolineras y estaciones de servicio de combustibles;
- b) Afluencia masiva tales como: billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, videos bar, karaoke, pool bar, bares, discotecas, salones de baile, banquetes y recepciones y similares;
- c) Otros como: zona de tolerancia, cabarets, night clubs, moteles y similares
- d) Producción, comercialización y almacenamiento de áridos y pétreos
- e) Las mecánicas, talleres automotrices, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras; o similares.
- f) Este tipo de usos deberán observar las determinaciones establecidas en las Fichas de Regulación de cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, en el anexo 6.1 Listado de usos de suelo, actividades y condiciones, en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo; así como en las Ordenanzas respectivas.

Art. 44. - Condiciones específicas para usos preexistentes. – En caso de usos que la actual normativa defina como prohibidos y que hayan sido autorizados previamente por el GAD Municipal de Azogues, al menos cinco años previo a la vigencia del PUGS, se permitirá su funcionamiento condicionado al cumplimiento de las medidas de mitigación ambiental establecidas por el órgano rector. No se emitirán autorizaciones para la ampliación de las áreas o modificación de las áreas existentes para su operación.

En caso de usos principales, complementarios o restringidos, determinados en las fichas de regulación, desarrollados legalmente con anterioridad a la vigencia del PUGS, incumplieran con algunos de los parámetros regulados por las normas del GAD Municipal de Azogues, podrán ser susceptibles de aprobación previa informe favorable por parte de la Dirección de Planificación.

En el caso de aquellos usos que no pueda demostrarse su preexistencia de al menos cinco años previo a la vigencia del PUGS, dispondrán de un plazo de un año para trasladarse a las zonas que el GAD haya determinado para el efecto; para lo cual se emitirá por parte de la Dirección de Control Urbano un permiso provisional de funcionamiento. En caso de incumplimiento se aplicarán los procedimientos y las sanciones establecidas en las ordenanzas respectivas.

Art. 45. - Asimilación de usos de suelo. - La asimilación de un uso se realizará mediante informe técnico que justifique dicha condición, para lo cual se requerirá la aprobación del Concejo Cantonal contando para el efecto

con el informe técnico favorable de la Dirección de Gestión Ambiental y de la Dirección de Planificación. La condición de asimilación de la nueva actividad a otra establecida en el PUGS se aplicará con carácter general para todos los polígonos de intervención a los que se haya asignada la actividad existente y respetará la categoría definida para ella como principal, complementaria, restringida o prohibida según el caso.

Los usos específicos no incluidos y que pudieren asimilarse se regularán analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante, para lo cual se tomará en consideración el Catálogo de Actividades Ambientales del Ministerio del Ambiente.

Art. 46. - Uso de las franjas de protección de cuerpos hídricos y del suelo de protección. - En las márgenes de los cuerpos hídricos del cantón, se podrá establecer equipamientos de carácter recreacional para uso público de la población, los mismos que estarán sujetos a la elaboración de un estudio de riesgo y vulnerabilidad; previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente.

Se podrán formular Planes Urbanísticos Complementarios y proyectos de intervención urbano arquitectónicos u otras obras, a instancias de la Administración Municipal en los siguientes casos:

- a) Para el desarrollo del Sistema General de Áreas Verdes;
- b) Para el desarrollo de actuaciones para la implementación de nuevos equipamientos públicos;
- c) Para el establecimiento de medidas de protección, corrección y/o recuperación de estas áreas, señaladas o no en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, por parte del GAD Municipal de Azogues o, de los organismos rectores competentes;
- d) Para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, edificios aislados de interés, senderos, complejos y áreas arqueológicas, parques y jardines destacados). Esta protección se concretará mediante la identificación, catalogación y registro de los bienes naturales o culturales a ser protegidos mediante el proceso respectivo establecido por el GAD Municipal de Azogues; y,
- e) Para la protección de las vías de comunicación, áreas de dotación o mantenimiento de las infraestructuras básicas en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes o áreas de restricción de actividades y edificación.

Queda prohibido la construcción de cerramientos definitivos sobre la margen de protección de cuerpos hídricos, estos deberán ubicarse sobre la línea que delimita la margen de protección del cuerpo hídrico. En el caso de cerramientos provisionales sobre las márgenes de protección de los cuerpos hídricos, estos deberán constituir cercos vivos con elementos vegetales. Queda prohibida la ocupación con edificación, pudiendo implantarse estructuras y elementos afines a los siguientes usos de suelo:

Captación tratamiento y distribución de agua; tendido de redes aéreas y subterráneas de media tensión; tratamiento de desechos orgánicos para producción de compost; conservación, protección y producción de agua; repoblación vegetal con especies nativas; actividades culturales; jardines botánicos y reservas naturales; áreas de esparcimiento y recreación; conservación, protección y restauración de áreas verdes; y, otros relacionados con estos usos.

SECCIÓN III. DE LA OCUPACIÓN

Art. 47. - Ocupación del suelo. – La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de

edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior del predio.

El área edificable será la superficie del predio susceptible de ser ocupado por la edificación, en función de los parámetros de edificabilidad establecidos en las fichas de regulación de cada PIT, mismas que determinaran su ocupación máxima.

Cuando un predio por su forma o dimensión se encuentre ubicado en más de un polígono de intervención territorial, se le asignarán los usos de suelo y determinantes de ocupación conforme a cada una de las áreas que correspondan a cada PIT, información que deberá ser corroborada en territorio.

Art. 48. - Índice de Edificabilidad Básica. – Coeficiente que establece el área o capacidad de aprovechamiento constructivo básico del suelo; consecuentemente determina el límite del área construida a partir del cual se requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo para que se autorice el aprovechamiento de áreas excedentes.

Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, sobre el predio resultará una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

Art. 49. - Índice de edificabilidad máxima. - Coeficiente que establece el área o capacidad de aprovechamiento constructivo máximo del suelo que se alcanza únicamente mediante la aplicación de la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando no se excedan las determinantes de ocupación y edificación de las fichas de regulación.

En aquellos PIT donde no se establece un índice de edificabilidad máxima, no se podrá superar el índice de edificabilidad básica.

Art. 50. - Índice de edificabilidad específica. – Coeficiente que establece la superficie o capacidad de aprovechamiento constructivo de un predio específico con relación a su área.

Para los rangos de predios que tengan un potencial de edificabilidad igual o menor a cuatro pisos será la que se pueda alcanzar dejando los retiros correspondientes y alcanzando la altura que permita el PIT en el que se emplace.

Para las edificaciones con altura igual o mayor a cinco pisos el cálculo será:
Índice de edificabilidad básico (IEB) por el área de lote (ÁL).

Para el cálculo de estos índices se excluyen las áreas de sótanos, semisótanos, mezzanines y buhardillas.

Art. 51. - Ocupación del suelo con pendiente. – Se entenderá por pendiente la inclinación o grado de inclinación de una superficie terrestre con respecto a una línea horizontal. Se expresa generalmente en porcentaje (%) o en grados (°). Para el caso del cantón Azogues, se aplicará de acuerdo con los siguientes rangos:

Rango	Condicionante
0 - <30 %, o, 0 - < 17°	Se permitirá la edificación en áreas con pendientes de hasta el 30%, siempre que se respeten las condiciones de uso y ocupación de los suelos establecidos en los polígonos de intervención territorial, de conformidad a lo establecido en la NEC.
30 - 54 %, o, 17° - 28°	Se permitirá la edificación en áreas con pendientes entre 30% y 54%, siempre que se respeten las condiciones de uso y ocupación de los suelos establecidos en los polígonos de intervención territorial; y, se realice el estudio de suelos de conformidad a lo establecido en la NEC.
> 54% - 70%, o, > 28° - 35°	Se permitirá la edificación en áreas con pendientes entre 54% y 70% ubicados en suelo urbano, siempre que se respeten las condiciones de uso y ocupación de los suelos establecidos en los polígonos de intervención territorial; y, se realicen los estudios de suelos de conformidad a lo establecido en la NEC, que avalen la factibilidad de construcción en dicho predio.
> 70%, o, 35°	En pendientes superiores al 70% en suelo urbano y rural, no se permitirá la edificación ni urbanización.

Los predios que presenten pendientes superiores al 54% constituyen suelos con afectación por pendiente, lo cual quedará normado conforme el Artículo 85 de esta ordenanza.

De acuerdo con la clasificación de pendientes, los estudios deberán considerar tanto el predio objeto de intervención como una zona de influencia directa, misma que será delimitada por la Unidad de Gestión de Riesgos. Unidad que será la encargada de evaluar y avalar en coordinación con las dependencias que considere pertinente del GAD Municipal, la información para continuar con el proceso correspondiente.

Art. 52. - Cota de Referencia. – Se entenderá por cota de referencia (nivel 0) el punto a través del cual se toman y verifican las medidas de altura de la edificación; dicha cota establece un plano horizontal para la determinación de arranque de elevación o inicio de la planta baja.

Art. 53. - Determinación de la Cota de Referencia. – La cota de referencia del arranque de elevación o inicio de planta baja, considerará para su determinación el nivel de la vía o camino por el cual accede, debiendo el constructor prever el nivel de acera; se establecen los siguientes casos:

- a) En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria paralela al perfil natural del terreno, desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote. Considérese la Figura 53.1 como una explicación gráfica de este inciso.

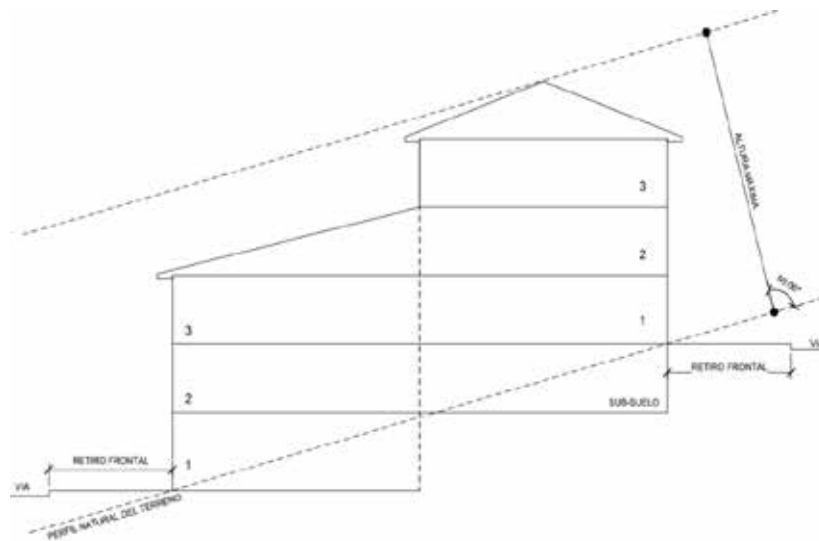


Figura 53.1.- Caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso que antecede a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 15 metros.

En edificaciones en predios con frente a dos o más vías, o en lotes esquineros se establecerán una cota de referencia hacia cada vía y obligatoriamente propondrán en el proyecto un escalonamiento con retranqueo mínimo de 3.00 metros para el cumplimiento de las alturas permitidas hacia cada uno de los frentes. Considérese la Figura 53.2 como una explicación gráfica de este inciso.

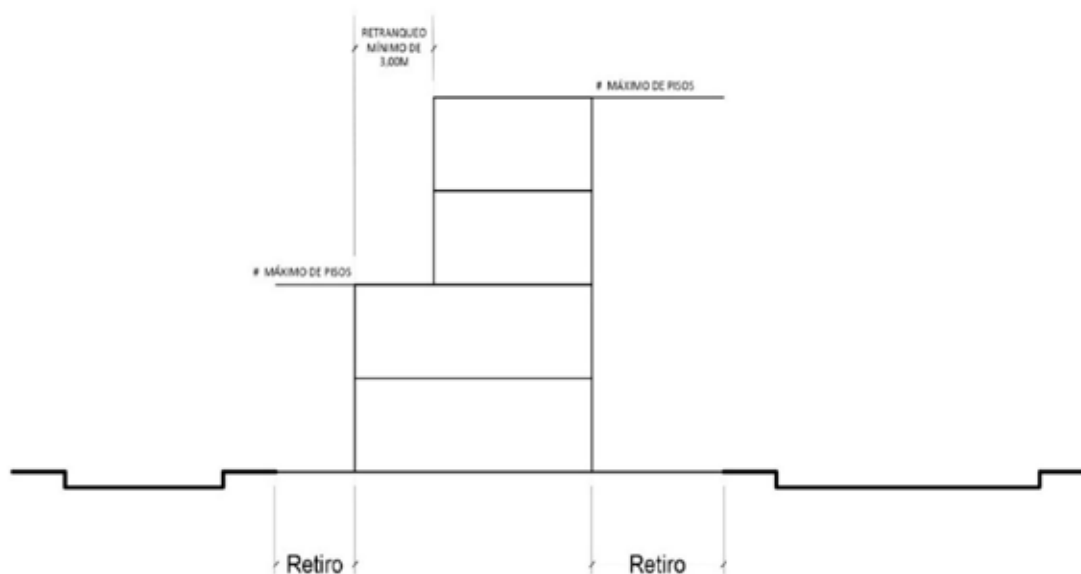


Figura 53.2.- Caso de terrenos con frente a dos o más vías o en lotes esquineros

- b) En caso de terrenos con frente a vías o caminos con pendientes, la cota de referencia se fijará en el punto medio del frente del predio hacia la vía o camino existente. Para la altura máxima determinada

en la ficha de regulación correspondiente, se considerará el trazado de una línea imaginaria paralela al perfil de la vía. Considérese la Figura 53.3 como una explicación gráfica de este inciso.

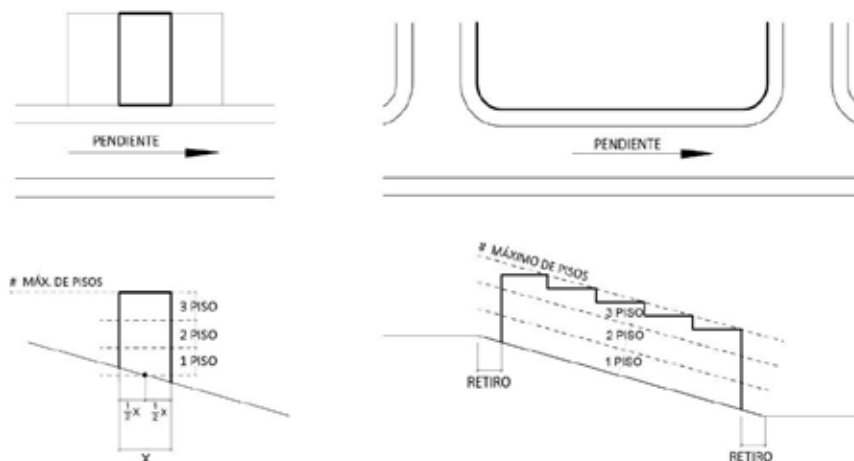


Figura 53.3.- Caso de terrenos con frente a vías o caminos con pendientes

Art. 54. - Alturas. – La altura máxima de las edificaciones estará determinada en número de pisos en las fichas de regulación de cada polígono de intervención territorial. A cada número de pisos le corresponde una altura fijada en unidades métricas, medida desde el piso terminado hasta el piso terminado, conforme la siguiente tabla:

Número de pisos	Alturas Máximas x piso (m)
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	14,00
5	17,50
6	21,00
7	24,50
8	28,00

- La altura mínima libre entre piso terminado y cielo raso no podrá ser menor a 2,40 metros. Excepcionalmente podrá ser de 2,20 metros solo aplicable al 25% de la superficie de la planta.
- Los mezzanines, buhardillas y otros elementos similares pueden generarse siempre y cuando se respete la altura máxima por piso definida.
- Para el caso de comercios y servicios en planta baja la altura máxima será de 5,00 metros; incrementando la altura final de la edificación en máximo 1,50 metro.
- La altura del edificio, medida en unidades métricas corresponderá a la distancia desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cota de cubierta del último piso.

Art. 55. - Alturas Básicas y Máximas. – El GAD Municipal de Azogues a través de los instrumentos de planificación y de gestión del uso de suelo podrá determinar nuevas alturas respecto a las asignada a los polígonos

de intervención territorial en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, para lo cual se aprobarán en forma previa dichos instrumentos de conformidad a lo determinado en la LOOTUGS, su reglamento, las normas técnicas y disposiciones de la presente normativa.

Se entenderá por Altura Básica a la altura definida en las fichas de regulación y cuya aplicación se realiza en forma directa y se encuentra sujeta únicamente al cumplimiento de superficie de lote y longitud de frente mínimos asignados en el polígono de intervención territorial para alcanzar dicha determinación.

Se entenderá por Altura Máxima a la altura establecida en las fichas de regulación o a través de las figuras de planeación complementaria e instrumentos de gestión de suelo que permitan el incremento de aprovechamiento por sobre la altura básica establecida. La posibilidad de ocupación por sobre la altura básica se ajustará a la figura de concesión onerosa de derechos y se regulará mediante la ordenanza o reglamento que se emitirá para dicho efecto.

Art. 56. - Alturas Libres al interior de Locales. – La Altura Libre de piso al interior de los locales es la distancia vertical entre la cara superior del piso terminado de una planta; y, la cara inferior del cielo raso de la misma planta. Deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

- a) La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a 2,40 metros. El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro niveles;
- b) Se podrán realizar mezzanines, siempre que las condiciones de la altura con las que cuenten dichas plantas permitan disponer una altura libre por encima del mezzanine de 2,20 metros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima de 2,40 metros; y,
- c) La superficie de mezzanine no podrá ocupar más de dos tercios de la superficie de la planta.

Art. 57. - De la Altura de la Buhardilla. - En las edificaciones de hasta tres pisos, se permitirá la construcción adicional de una buhardilla, la cual podrá tener una superficie 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 de la cumbrera será de 3,50 metros a partir del nivel del alero. No se podrá realizar el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación, a excepción de las que forman las culatas que conforman la buhardilla.

Art. 58. - De la altura para otros elementos constructivos e instalaciones. - Sobre el piso final de la edificación se podrán colocar instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismas que no podrán superar la altura máxima de 3 metros.

Art. 59. - De la altura para estaciones radioeléctricas fijas de los servicios de radiocomunicaciones fijo y móvil terrestre. – Se permitirá específicamente en construcciones de más de 4 pisos, las estaciones radioeléctricas fijas se ubicarán sobre terrazas de losa plana, con estructuras que armonicen con la edificación, siempre que dichas estructuras no sobrepasen la altura de 6.00 metros; siempre que guarde las condiciones de seguridad establecidas en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación no Ionizante Generadas por uso de Frecuencias del Espectro Radioeléctrico y en la Ordenanza que se cree para el efecto.

Art. 60. - Sección de Vía Mínima para Altura Máxima. - Se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Altura Máxima	Secciones mínimas para las vías existentes previo a la aprobación del PUGS	Secciones mínimas para vías nuevas
2 pisos	Menor a 6.00 metros	9 metros
3 pisos	6.00 metros	
4 – 5 pisos	8.00 metros	
6 – 8 pisos	10.00 metros	12.00 metros

La altura de los pisos estará en correspondencia con todas las determinantes de ocupación establecidas en las fichas de regulación de cada PIT.

Independientemente de la sección de vía, la edificación se podrá adaptar a la altura predominante, siempre que más del 50% del tramo de la manzana en la que se emplaza el predio, se encuentre consolidado.

Para el caso de terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá acoger a la mayor altura en función de la vía que tenga mayor sección, garantizando al menos un retranqueo de 3.00 metros a partir de la altura establecida conforme la sección de vía. En este caso, el acceso principal deberá garantizar las mejores condiciones de accesibilidad, y hacia vías existentes de menor sección a 6.00 metros, se permitirán solo accesos peatonales.

Art. 61. - Retiros. – Se entenderá como retiro la distancia horizontal entre el lindero y el plano de fachada de la construcción, cuya proyección establece una línea paralela con relación a los linderos del predio. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, y a sus linderos laterales y posteriores se encuentran establecidas para cada polígono de intervención territorial en las fichas de regulación. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, a partir de los cuales se permitirá la ocupación de los volados.

Art. 62. - De la ocupación de los Retiros. –Se establecen las siguientes condiciones para la ocupación de retiros:

Los retiros frontales son obligatorios en función del tipo de implantación y excepcionalmente su ocupación se permitirá dando cumplimiento a lo siguiente:

- La dimensión del retiro frontal podrá variar en cuanto a disminución de su longitud si, los retiros de las construcciones existentes que conforman el tramo se han consolidado en un porcentaje mayor a un tercio del frente de manzana, para ello la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, dependiendo de su competencia, será quien revise el análisis de tramo desarrollado por el técnico responsable;
- Los retiros frontales deben incorporar áreas verdes que contribuyan al paisaje urbano. En frentes menores a 7,50 metros estas áreas deberán ser de al menos 30% del retiro frontal. Superiores a 7,50 metros será del 50%. El área restante podrá ser destinado a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.
- En viviendas interiores sin acceso directo a vías públicas, el retiro frontal debe también respetar una distancia mínima de 3 metros desde su límite colindante, favoreciendo la circulación peatonal y el acceso seguro.
- En predios con frentes menores a 12 metros, el área destinada a acceso vehicular y/o estacionamientos, no puede exceder el 50% del frente del lote.

- e) En predios con frentes superiores a los 12 metros, el área destinada a acceso vehicular y/o estacionamientos, será de máximo 6 metros.
- f) Con el objetivo de evitar barreras arquitectónicas en el espacio público, queda prohibida la implementación de elementos para el acceso vehicular a las edificaciones, que impidan la movilidad segura de peatones en calles y aceras. En los casos que se amerite la construcción de rampas para estacionamientos subterráneos, deben comenzar a los 3,5 metros desde la línea de fábrica. Para predios sobre o bajo nivel de la acera, los accesos a estacionamientos deberán solucionarse a partir de la línea de fábrica hacia el interior del predio.
- g) Se permitirá excepcionalmente el uso de retiros frontales para los servicios categorizados como turísticos y no turísticos, de alimentos y bebidas; cuando se cumplan de manera concurrente las siguientes condiciones:
 - i. No existan barreras visuales ni arquitectónicas entre el espacio público y privado. Se podrá implementar un cerramiento de vidrio o desmontable.
 - ii. Se implemente de manera obligatoria los criterios de accesibilidad universal establecidos en la normativa vigente.
 - iii. Que no exista construcción de cubierta ciega sobre el retiro frontal. Se podrá utilizar elementos retractiles o tipo pérgola que incorpore vegetación o materiales traslucidos, en un porcentaje de hasta el 50% del retiro frontal.
 - iv. No se impermeabilice el retiro frontal, por lo menos en un 50% del área, la cual deberá ser área verde.
 - v. Se exceptúa el uso del retiro frontal para la preparación de alimentos
 - vi. Se deberá realizar el pago definido en la norma expedida para el efecto.

Los retiros laterales podrán ser ocupados en planta baja siempre y cuando no superen el coeficiente de ocupación de suelo asignado al predio en la respectiva ficha de regulación. En edificaciones aisladas o pareadas, se podrán ocupar los retiros laterales hasta el tercer piso siempre que se pague la respectiva concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.

El retiro posterior nunca podrá ser menor a 3 metros, garantizando un flujo de aire adecuado y privacidad entre edificaciones; sin embargo, podrá ser ocupado en planta baja hasta el 30% para dotación de un área de servicios propio de la vivienda. Este espacio podrá ser cubierto y necesariamente debe ser abierto.

Art. 63. - Volados. - Se entenderá por volados, los cuerpos de la edificación habitables o sujetos de ocupación, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de edificación y ocupan parcialmente los retiros a partir de la planta alta.

Se permiten volados de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Los volados hacia el retiro frontal serán de máximo 1,00 metro si el retiro es de 3,00 metros y de máximo 1,50 metros si el retiro es igual o mayor a 5,00 metros.
- b) En lotes cuya implantación sea sin retiro frontal y tengan frente a una vía vehicular planificada o existente se permitirá un volado a partir de la primera planta alta de máximo 0,90 metros, siempre y cuando no interfieran con elementos de alumbrado público, energía eléctrica o señalización de tránsito. En todo caso la altura mínima entre la acera y el volado, no podrá ser inferior a la altura determinada para el piso. En el caso de edificaciones sin retiro y con frente a una vía peatonal planificada o existente no se admitirá volados;

- c) Se permitirán volados con relación a los retiros laterales en una dimensión máxima de 1,00 metros a partir del primer piso alto;
- d) En los retiros posteriores se permitirán volados de máximo 1,00 metro cuando el retiro posterior asignado sea de 3,00 metros y si el retiro posterior es igual o mayor a 5,00 metros se permitirá volados de máximo 1,50 metros; y,
- e) En el caso de retiros laterales y posteriores, los volados se permitirán siempre y cuando no generen ni afecten servidumbres de vista, según lo contemplado en el Código Civil.

Art. 64. - Marquesinas y Toldos. – Constituyen elementos que protegen las áreas correspondientes a los retiros frontales o laterales en planta baja. Se autorizará su emplazamiento con las siguientes determinaciones:

- a) En el caso de predios con retiros frontales la altura de la marquesina o toldo se integrará con la edificación, pero no superará el nivel de la planta baja del edificio. Podrá extenderse hasta la alineación de la vía (línea de fábrica) y de proponerse su cierre se realizará con elementos que garanticen la transparencia e integración hacia el espacio público;
- b) En el caso de predios sin retiro frontal la altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,00 metros, y su longitud estará alineada a los volados de la edificación o no podrá ser superior a 0.9 metros. En el caso de áreas patrimoniales, las condiciones específicas de estos elementos, lo normará la ordenanza que se disponga para el efecto. No se permitirá en ningún caso la existencia o emplazamiento de elementos de apoyo estén directamente a la calzada y/o acera.

Art. 65. - Azotea. - Se considera como azotea la parte superior plana, descubierta y no habitable de la edificación sobre la última planta. Serán accesibles únicamente para el mantenimiento de las infraestructuras contenidas en el artículo 58 de la presente ordenanza; siempre y cuando:

- a) El diseño estructural haya previsto o garantice dicho uso y carga;
- b) Respeten obligatoriamente los retiros determinados para el predio;
- c) El área construida a nivel de azotea no sustituye bajo ningún concepto a las áreas comunes exigibles en los proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 66. - Terraza. – Se considera como terraza la parte superior plana, accesible desde un espacio habitable de la edificación y estará incluido dentro del número de pisos permitido; deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Su cubierta podrá ser del 50% de su área, únicamente con materiales translúcidos;
- b) No se podrá realizar el levantamiento de las paredes en su perímetro;
- c) Se permitirá la colocación de pasamanos siempre que no se supere una altura de 1.20 metros de altura, ni sea inferior a 0.90 metros.

El área construida a nivel de terraza no sustituye bajo ningún concepto a las áreas comunes exigibles en los proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 67. - Ascensores. – Será obligatoria la colocación de ascensores, en la edificación con más de cuatro pisos, para los efectos de esta norma, el mezzanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor. Además, estarán sujetos a las disposiciones contempladas

en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo y la norma técnica ecuatoriana de Accesibilidad de las personas al medio físico. Circulaciones Verticales. Ascensores.

Art. 68. - Cerramientos. – Construcciones definitivas o provisionales que permiten delimitar físicamente un predio mediante el uso de barreras, estructuras o materiales específicos. Su propósito principal es establecer límites visibles, proteger el área, brindar seguridad y privacidad, o controlar el acceso al lugar. Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) Cuando los predios den frente a vías existentes y/o planificadas, el cerramiento se construirá a partir de la línea de fábrica;
- b) Cuando los predios den frente a vías o caminos que no cuente con planificación específica se deberá respetar los derechos de vía y retiros provisionales establecidos en los artículos 74, 76 y 77 de la presente ordenanza; así como a las disposiciones establecidas por los organismos competentes. En estos casos los cerramientos serán provisionales, emplearán elementos de origen vegetal; se utilizarán rejas, mallas u otros similares sin zócalos de piedra o muros de fábrica;
- c) En predios ubicados en el suelo rural se permitirá el simple amojonamiento en los vértices y perímetro a modo de deslinde de esta;
- d) En el caso de usos que por su funcionamiento generen ruido o emisión de partículas los cerramientos serán cerrados y debidamente tratados; y,
- e) Los proyectos arquitectónicos deberán incluir el diseño de cerramiento para su aprobación, sin embargo, los cerramientos que no estén incluidos dentro de una edificación nueva o adecuación de la edificación existente deberán ser aprobados como construcción menor.

Art. 69. - Condiciones Específicas para la ocupación de Equipamientos. – En el caso de que la ocupación del equipamiento público implique superar las condiciones de edificación y ocupación establecidas en las fichas de regulación del PIT; su planificación y gestión procederá siempre que se cuente con el Informe favorable de la Dirección de Planificación. En el caso de equipamientos privados, se deberá contar con el informe favorable de Planificación y la respectiva Concesión Onerosa de Derechos.

Art. 70. - Rangos de tolerancia para la ocupación del suelo en fraccionamientos. - Las determinaciones que corresponden a dimensiones de longitud de frente y superficie mínima para fraccionamiento de los predios contenidas en las fichas de regulación tendrán un rango de tolerancia de un diez (10) por ciento que se aplicará hasta un máximo de la décima parte de los lotes propuestos.

Los parámetros de tolerancia no se aplicarán a ningún otro valor, cálculo o determinación a menos que sean regulados a través de la ordenanza respectiva o la modificación del presente cuerpo normativo.

Art. 71. - Análisis de determinantes de ocupación. - En caso de que luego de aplicar los determinantes establecidos en la ficha de un determinado PIT, las cuales fueran puestas en conocimiento del solicitante mediante el respectivo IPRUS, se presenten condiciones desfavorables para la ocupación adecuada del predio, el propietario y proyectista, presentarán a la Dirección de Control Urbano o Sección de Patrimonio según su competencia, una memoria técnica, mediante la cual se realice el respectivo análisis motivado de la problemática presentada, la existencia de casos favorables en el sector, la incidencia de aplicación de determinantes en el predio y la propuesta que se plantea para el cambio de determinantes sin que estas afecten al modelo territorial establecido mediante la planificación municipal.

Ante la solicitud debidamente motivada por parte del propietario y proyectista, la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, solicitarán a la Dirección de Planificación que se analice lo solicitado y se establezca la posibilidad de aplicar nuevas determinantes para dar factibilidad a lo propuesto, siempre que no se contraponga con lo establecido en la Ordenanza que regula la Preservación, Mantenimiento y Difusión del patrimonio arquitectónico y cultural del cantón Azogues. Solamente se podrá modificar la implantación y el número de pisos definidos en las fichas de regulación de los Polígonos de Intervención Territorial; siempre y cuando no superen los máximos existentes en la zona de análisis y se cuente con el informe favorable de la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio conforme el caso.

Art. 72. - Condiciones especiales para implantación de Actividades. - Las condiciones especiales para la implantación de actividades asignadas a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, se encuentran definidas en el listado de usos; de requerirse condiciones adicionales a las especificadas, las áreas involucradas en el proceso de emisión de calificación de uso de suelo podrán solicitar lo pertinente en apego a la normativa específica aplicable a cada actividad.

CAPITULO IV AFECTACIONES

Art. 73. - Afectaciones. – Las afectaciones constituyen una limitación de parte o la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, es decir significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición, éstas se encuentran definidas en el presente documento y podrán ser actualizadas por los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se identifican las siguientes afectaciones:

- a) Afectaciones por obra o interés público. - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público, que necesita una restricción en su uso, y en su edificabilidad. Estas afectaciones o restricciones se subclasifican en:
 - i. Afectación por derecho de vía.
 - ii. Afectación por proyecciones viales establecidas en el PUGS
 - iii. Áreas de reserva para equipamientos propuestos en el PUGS
 - iv. Áreas de reserva para proyectos de Vivienda de Interés Social
 - v. Franjas de protección de la línea férrea
 - vi. Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.
 - vii. Franjas de protección por canales de captación de agua y canales de conducción de agua para consumo humano,
 - viii. Franjas de protección por canales de riego y acequias.
 - ix. Franjas de afectación por servidumbre en infraestructura de alcantarillado u otras redes públicas.
- b) Afectaciones o Restricciones por Protección. - Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación o restricción se delimitan con base a la normativa vigente de acuerdo con el caso, a esta Ordenanza y a los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues. Estas afectaciones o restricciones se subclasifican en:

- i. Por áreas sensibles por pendientes
- ii. Por franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público.
- iii. Por Áreas de Protección Patrimonial
- iv. Por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FRM).
- v. Franja de afectación de seguridad de Poliducto Pascuales-Cuenca

Estas afectaciones o restricciones no implican transferencia de dominio a favor del GAD Municipal del cantón Azogues, ni un proceso de declaratoria de utilidad pública e indemnización, debido a que el propietario conserva la propiedad.

Art. 74. - Afectación por derecho de vía. – El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías; conforme el Anexo 4.12. Afectaciones por derecho de vía.

Para el cantón Azogues se determina lo siguiente:

Tipo de vía	Retiro mínimo (m)
Arterial (Red vial estatal)	25 m desde el eje para el cerramiento, 30 m desde el eje para la construcción
Colectora (Conexión interparroquial)	6 m desde el eje para el cerramiento, 11 m desde el eje para la construcción

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal deberán contar con un carril de desaceleración que permita el ingreso y salida a los predios sin restar funcionalidad de la vía o en su defecto una alternativa de accesibilidad validada por el ente competente.

Art. 75. - Afectación por proyecciones viales establecidas en el PUGS. - Área de terreno destinada a la ampliación o apertura de las vías planificadas por parte del GAD dentro del área urbana y expansión urbana del cantón, conforme el Anexo 4.13. Afectaciones por planificación vial.

La clasificación por jerarquía vial y la aplicación de los retiros con relación a estas vías se establecen conforme los artículos 76 y 77 de la presente ordenanza, o cuando se haya determinado por parte de la Dirección de Planificación sus diseños definitivos, conforme el Anexo 4.11 Jerarquía de sistema vial cantonal.

Estas propuestas viales podrán ser ejecutadas una vez que se cuente con la elaboración de proyectos integrales, que contendrán la documentación necesaria para hacer factible su ejecución, mediante los procesos establecidos en la ley.

Art. 76. - Retiros con relación a las vías en áreas urbanas. – Determínese de manera general los retiros de vías de la red cantonal urbana, según la jerarquía establecida en el PUGS de la siguiente forma:

- a) Para vías de jerarquía Arterial (20 metros) se extenderá a 10 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de al menos 2,00 metros a cada lado;

- b) Para vías de jerarquía colectora (12 metros) se extenderá a 6 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de al menos 1,50 metros a cada lado; y,
- c) Para vías de jerarquía Local (9 metros mínimo) se extenderá a 4,50 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento distancia a partir de la cual se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente para levantar la construcción. Considerará para su planificación aceras de al menos 1,50 metros a cada lado.

Las vías peatonales y peatonales con acceso vehicular eventual (acceso exclusivo de emergencia y servicios públicos) solo podrán ser propuestas por parte del GAD Municipal previa justificación e informe favorable de la Dirección de Planificación.

En los tramos viales en los que por efectos de la normativa preexistente se definieron secciones viales inferiores a las establecidas en el presente artículo, o, por estar en áreas consolidadas o en proceso de consolidación por permisos municipales otorgados. Las nuevas secciones viales serán definidas por la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio según su competencia, quienes podrán incrementar o reducir los retiros con relación a las vías en un tramo comprendido entre intersecciones siempre que se encuentre consolidados en al menos un 40% de su longitud; para lo cual las áreas competentes emitirán los permisos municipales en relación al estudio de tramo, debiendo remitir el informe respectivo a la Dirección de Planificación para la actualización de la planificación vial cantonal.

De no cumplirse esta condición de consolidación del tramo, se deberán emitir los permisos conforme la normativa establecida en el PUGS y la sección vial que corresponda.

Art. 77. - Retiros con relación a las vías en áreas rurales. – Determinése de manera general los retiros respecto las vías ubicadas en suelo rural regulados por el nivel de Gobierno Provincial según lo siguiente:

- a) Para vías de Conexión Interparroquial o entre Centros Poblados principales se extenderá a 6,00 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente para levantar la construcción; y,
- b) Para vías Locales se extenderá a 4,50 metros, medidos desde el eje de la vía o camino hacia cada uno de los costados para cerramiento, distancia a partir de la cual se respetará el retiro frontal establecido en el PIT correspondiente para levantar la construcción.

En las vías rurales, se considerará para su planificación, aceras de al menos 1,50 metros a cada lado. Los cerramientos que ejecuten los propietarios con frente a vías sin planificación tendrán el carácter de provisional y permitirán el retiro de estos al momento de ejecución de la vía.

Los retiros con relación a las vías que adquieran nuevas condiciones por estar en áreas de asentamientos humanos consolidados o en proceso de consolidación, serán definidas por la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio, quienes podrán incrementar o reducir el retiro correspondiente a la vía siempre que el tramo comprendido entre intersecciones de vías se encuentre consolidado en al menos un 50% de su longitud; debiendo informar a la entidad competente para la actualización de la planificación vial provincial.

Art. 78. - Áreas de reserva para equipamiento. - Suelo reservado por el GAD Municipal destinado a la ejecución de los equipamientos urbanos definidos en el PUGS; constituye una limitación para el aprovechamiento urbanístico, en el

cual se restringe su uso y ocupación. El GAD Municipal podrá definir áreas de reserva para nuevos equipamientos a través de la Dirección de Planificación, conforme el Anexo 4.14 Afectaciones por reserva de suelo para equipamiento público.

Art. 79. - Áreas de reserva para proyectos de Vivienda de Interés Social. - Suelo reservado por el GAD Municipal destinado a la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social, acorde a lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza; conforme el Anexo 4.15 Afectaciones por reserva de suelo para Vivienda de Interés Social.

Art. 80. - Franjas de protección de la línea férrea. - La franja de protección de la línea férrea es una zona establecida para garantizar la seguridad y el funcionamiento del sistema ferroviario, su franja de protección se extiende a ambos lados de esta y su ancho lo determina la normativa expedida por la Entidad competente.

Art. 81. - Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica. Las franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica se establecen de acuerdo con lo dispuesto por la Agencia de Regulación y Control de Electricidad, en la Resolución N.º ARCONEL-018/18, denominada: "*Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones*".

Art. 82. - Franjas de protección por canales de captación de agua o canales de conducción de agua para consumo humano. - Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de conducción de agua para consumo humano se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Se deberán respetar las franjas establecidas de la siguiente tabla:

Tipo de canal	Parámetro
Canal de captación de agua y canal de conducción (Consumo humano)	7,5 metros, medida desde el eje central del canal hacia cada lado.

Art. 83. - Franjas de protección por canales de riego y acequias. - Las franjas de afectación o zonas de protección hidráulica, para los diferentes canales de riego se regulan bajo condiciones de uso y ocupación. Se deberá respetar un margen de protección que no podrá ser inferior a 3.00 metros medidos desde el borde exterior a cada lado. En caso de realizar los estudios que sean solicitados y aprobados por el ente rector, se podrá reducir la franja de protección.

Art. 84. - Franjas de afectación por servidumbre en infraestructura de alcantarillado u otras redes públicas. - Se establece una sección mínima de 1.50 metros, medida desde el eje central del trazado de la red.

Art. 85. - Afectaciones por protección de áreas sensibles por pendientes. - Aplica a los suelos que cuentan con pendientes superiores a 54% (28°) y que con carácter general no deben ser sujetos de procesos de urbanización ni construcción, conforme el Anexo 4.16. Afectaciones por pendiente; salvo en el suelo urbano, siempre y cuando se presenten los estudios técnicos que garanticen la estabilidad de la construcción propuesta, en suelo cuya topografía original no haya sido modificada; de conformidad a lo señalado a continuación:

- Estudios geotécnicos y de suelos.
- Análisis de riesgos y vulnerabilidad.
- Diseño y cálculo de elementos estructurales.
- Otros estudios de ingeniería que coordine la dirección de Control Urbano o quien haga sus veces con las direcciones involucradas del GAD Municipal de Azogues.

Art. 86. - Afectaciones por márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. - Las franjas o márgenes de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público se consideran como áreas de servicios ambientales y de seguridad ante amenaza de inundación; en ellas se prohíben todo tipo de asentamientos humanos, permitiéndose los usos de suelo especificados en el artículo 46 de la presente ordenanza.

En caso de que existan quebradas embauladas o canalizadas, que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del PUGS por el ente rector, se establecerá un margen de protección de 7.50 metros medidos desde el borde (superior) de la cota máxima de inundación registrada para la corriente natural. De manera general se prohíbe la aprobación de embaulamientos, encausamientos y rellenos de las márgenes de protección de los cuerpos hídricos de conformidad en lo establecido en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamientos del Agua.

La clasificación por jerarquía de los cuerpos hídricos y sus márgenes de protección se detallan en el Anexo 4.17. Afectaciones por márgenes de protección de cuerpos hídricos; y su aplicación se desarrollará conforme la siguiente tabla:

Categoría	Margen en metros desde el borde superior de la cota máxima de inundación registrada para la corriente natural
Ríos Principales Burgay	50 metros
Ríos Déleg, Tabacay y Agüilán	30 metros
Quebradas de orden 1	10 metros
Quebradas de orden 2	15 metros
Quebradas de orden 3	20 metros
Lagunas naturales	100 metros
Reservorios de agua artificiales	15 metros a lo que determine el estudio

Adicionalmente se contemplarán las siguientes condiciones:

- Cuando no exista estudio específico el retiro para la margen de protección se establecerá a partir del borde superior del cauce del cuerpo hídrico;
- Cuando exista un estudio específico se aplicará el retiro de margen de protección establecido en el estudio aprobado por el GAD Municipal de Azogues; y,
- Cuando el área se encuentre consolidada con vías vehiculares planificadas o ejecutadas por el GAD Municipal de Azogues que se encuentren al interior del área de protección del cuerpo hídrico, se adoptará como margen de protección el área comprendida entre el borde superior de la vía y el borde superior del cauce del elemento hídrico. Considérese la Figura 86.1 como una explicación gráfica de este inciso.

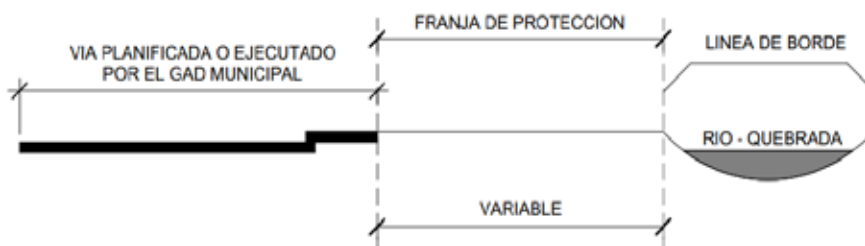


Figura 86.1. - Vías vehiculares planificadas o ejecutadas por el GAD al interior del área de protección del cuerpo hídrico

En el caso de predios a edificar ubicados en áreas que se encuentran en proceso de consolidación, ocupando franjas de protección de cuerpos hídricos con dimensiones inferiores a las franjas establecidas en el presente artículo, mediante autorizaciones previas a la aprobación del PUGS por parte del GAD Municipal de Azogues; podrán acoger una normativa inferior a la señalada en los literales precedentes, siempre que el solicitante presente el estudio hidrológico-hidráulico del cuerpo hídrico, requerido por la Dirección de Gestión Ambiental, quien desarrollará los informes técnicos ambientes favorables para su presentación y aprobación en Concejo Cantonal acorde a lo establecido en el artículo 87 de la presente Ordenanza.

Los predios se acogerán a esta condición, siempre que el 50% del tramo definido por un radio de hasta 100 metros a la redonda de este, se encuentren edificados con las autorizaciones previas correspondientes.

Art. 87. - De la información de los cuerpos hídricos en el Sistema de Información Geográfico (SIG) Municipal. - Cuando los cuerpos hídricos no correspondan con la información proyectada en el SIG municipal se procederá según lo siguiente:

- a) Cuando en el sistema SIG se presenten cuerpos hídricos y se verifique en inspección in situ por parte de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Azogues; y que éstas no existieren debido al cambio de factores naturales, antrópicos o nunca existieron, dentro del área urbana; se emitirá un informe técnico ambiental debidamente sustentado que será dirigido a la Dirección de Planificación, quien elaborará el expediente de modificación para su aprobación por parte del Concejo Cantonal. Efectuada la aprobación, la Dirección de Planificación remitirá la información a la Unidad de Avalúos y Catastros, para su actualización en el sistema SIG.
- b) Cuando en la inspección in situ realizada por parte de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Azogues, se identifique la existencia de cuerpos hídricos; y que estos no se encontraran registrados dentro del SIG, o categorizadas en los instrumentos de planificación; se emitirá un informe técnico ambiental debidamente sustentado que será dirigido a la Dirección de Planificación, quien elaborará el expediente de modificación para su aprobación por parte del Concejo Cantonal. Efectuada la aprobación, la Dirección de Planificación remitirá la información a la Unidad de Avalúos y Catastros, para su actualización en el sistema SIG.

En los proyectos de fraccionamiento de suelo y propiedad horizontal, se podrá individualizar exclusivamente el área correspondiente a las márgenes de protección de los cuerpos hídricos, pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote mínimo establecido para el polígono de intervención, mismas que seguirán perteneciendo al propietario del suelo, salvo voluntad expresa de transferir a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente; caso contrario, no se individualizarán estas áreas, y se mantendrán como afectaciones no susceptibles de receptor construcciones.

Para la edificación en estos predios, además del margen de protección de los cuerpos hídricos, se deberá respetar el o los retiros según se establezca en las fichas de regulación de los Polígonos de Intervención Territorial.

Adicional al margen de protección, en suelo urbano, cuando los predios se ubiquen en zonas de amenaza de inundación conforme los periodos de retorno podrán habilitarse siempre y cuando el peticionario presente los estudios debidos, mismos que deberán ser avalados por la Unidad de Gestión de Riesgos y la Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 88. - De la actualización de la información cartográfica referente a los cuerpos hídricos. - La Municipalidad a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, actualizará semestralmente la información correspondiente a los cursos hídricos; para lo cual, la Dirección de Gestión Ambiental coordinará con el organismo rector en la materia a fin de mejorar el nivel de detalle de la información cartográfica.

Art. 89. - Afectaciones por Áreas de Protección Patrimonial. – Constituyen las limitaciones de los predios dentro de áreas o franjas de protección de los elementos naturales o construidos catalogados por los entes competentes. Estas áreas y/o franjas serán definidas en la ordenanza o normativa correspondiente cuando se trate de los bienes contenidos en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura, incluyendo los siguientes:

- a) Elementos arqueológicos. - Son todos aquellos bienes que evidencian la actividad humana en épocas pasadas. Forman parte del Patrimonio Cultural del Ecuador, abarcando tanto bienes materiales como aquellos que reflejan modificaciones en el paisaje. Estos elementos permiten reconstruir y comprender las formas de vida de las sociedades que habitaron el territorio ecuatoriano en el pasado.
- b) Puntos arqueológicos. - Se relaciona estrechamente con la identificación y registro de sitios que contienen evidencias de actividad humana pasada. Se refiere a ubicaciones específicas donde se han identificado hallazgos o evidencias de interés arqueológico. Estos puntos pueden formar parte de un sitio arqueológico más extenso o constituir hallazgos aislados. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) juega un papel crucial en este proceso, estableciendo criterios y procedimientos para el registro de sitios y puntos arqueológicos.
- c) Sitios arqueológicos. - Abarcan áreas geográficas específicas que contienen evidencias o presencia de restos materiales que indican la existencia de asentamientos humanos, actividades rituales, productivas o de otro tipo, desarrolladas en épocas pasadas. A diferencia de los "puntos arqueológicos", que pueden ser hallazgos aislados, los sitios arqueológicos implican una concentración de evidencias en un área delimitada. Esto permite estudiar las relaciones espaciales entre los diferentes elementos y reconstruir patrones de asentamiento y uso del territorio. Estos sitios contienen variedad de evidencias, tales como: restos de construcciones (viviendas, templos, fortalezas, etc.), artefactos (cerámica, herramientas líticas, objetos de metal, etc.), restos humanos y de fauna, modificaciones del paisaje (terrazas agrícolas, caminos, etc.). Los sitios arqueológicos forman parte del Patrimonio Cultural del Ecuador y están protegidos por la legislación vigente. La Ley de Patrimonio Cultural establece medidas para su conservación y sanciona su destrucción o alteración. El INPC es la entidad encargada de la protección y gestión de los sitios arqueológicos en Ecuador y realiza investigaciones, inventarios y acciones de conservación, y establece los criterios para la gestión de los sitios.
- d) Delimitaciones UNESCO. - Son los límites que la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) establece para los sitios que designa como Patrimonio Mundial. Estas delimitaciones son cruciales para la protección y conservación de dichos sitios. Estas delimitaciones son incorporadas a la normativa ecuatoriana y sirven como base para la planificación y gestión de dichos sitios.
- e) Delimitaciones nacionales. - Se refieren a la definición de los límites territoriales del país, así como a las demarcaciones internas que organizan el territorio en diferentes niveles administrativos. Estas delimitaciones son fundamentales para la gestión pública, la protección del medio ambiente y el reconocimiento de los derechos de los pueblos indígenas. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) tienen competencias en la delimitación de sus territorios, de acuerdo con la legislación vigente.

Estas afectaciones constan en el Anexo 4.18. Afectaciones por áreas de interés ecológico, paisajístico y patrimonial.

Al tratarse de bienes, objetos y/o sitios arqueológicos; o en su defecto que consten en el inventario del INPC, el trámite se remitirá conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Cultura y la legislación vigente, con el fin de evitar actividades que dañen, deterioren, afecten, destruyan la integridad total o parcial y/o uso indebido del sitio arqueológico y del subsuelo.

Art. 90. - Afectaciones por susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas (FRM). – Los fenómenos de remoción en masa, como deslizamientos, derrumbes o flujos de lodo ocurren cuando grandes cantidades de material (roca, tierra, sedimentos) se movilizan ladera abajo, debido a la inestabilidad del terreno. Estos fenómenos son desencadenados por factores como la saturación del suelo, terremotos, actividades humanas inadecuadas como rellenos, desbanques y la deforestación.

Las condiciones para las zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción en masa son:

- a) Zonas de Muy Alta Susceptibilidad: Queda prohibida cualquier construcción o infraestructura en ellas. Las actividades recomendadas para preservar la estabilidad, evitar el aumento de vulnerabilidad y mejorar la estabilidad del terreno es la reforestación y la conservación de áreas verdes y bosques.

Para las infraestructuras públicas ya existentes en estas áreas, si se presentan problemas de inestabilidad, se debe consultar con la Unidad de Gestión de Riesgos antes de proceder con cualquier intervención. Las edificaciones existentes con permiso de construcción pueden realizar trabajos menores de mantenimiento.

Después de un estudio realizado y aprobado se deberá considerar la recategorización de la susceptibilidad a movimientos de masa que permita identificar acciones estructurales.

- b) Zonas de Alta Susceptibilidad: Estas áreas presentan una alta probabilidad de fenómenos de remoción en masa debido a sus condiciones geológicas, morfológicas y la sobresaturación del terreno, por lo que también se consideran zonas no urbanizables. Para estas zonas se recomiendan acciones de reforestación y la conservación de áreas verdes para garantizar la estabilidad.

Si los estudios técnicos actuales no incluyen un análisis geotécnico detallado, como exploraciones de campo, ensayos de laboratorio y determinación de parámetros geomecánicos, la Dirección de Planificación y la Unidad de Gestión de Riesgos, en conjunto, puede actualizar y recategorizar estas zonas; aunque también pueden realizarse de manera particular, siempre delimitando un polígono de estudio definido por ambas Direcciones.

Para la infraestructura pública existente, cualquier problema de inestabilidad debe ser consultado a la Unidad de Gestión de Riesgos, antes de cualquier intervención, a fin de que se determinan las condiciones que deben cumplirse. Las edificaciones existentes con el permiso adecuado pueden realizar obras mantenimiento menor.

- c) Zonas de Media Susceptibilidad: Estas zonas presentan un riesgo mitigable, sin embargo, no deben permitir la densificación de viviendas debido a sus características geomorfológicas y geológicas. Son áreas de ocupación condicionada, y se deben realizar estudios geotécnicos específicos según los lineamientos establecidos por la Unidad de Gestión de Riesgos y conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) o la normativa que de ser el caso la llegará a remplazarla.

Si se pretende ejecutar cualquier tipo de construcción en estas zonas, se deberá realizar un estudio de suelo que determine su tipo y su morfología, con el fin de definir si se requiere un diseño estructural específico. Una vez obtenido el estudio, este, deberá ser aprobado por la Unidad de Gestión de Riesgos y la Dirección de Control Urbano.

- d) Zonas de Baja Susceptibilidad: Estas áreas tienen mejores condiciones de estabilidad y baja probabilidad de fenómenos de remoción en masa. No obstante, su clasificación puede cambiar a media, alta o muy alta si se presentan nuevas condiciones. Según la NEC, se deben realizar estudios de mecánica de suelos para determinar las características necesarias. El profesional encargado del estudio proporcionará recomendaciones sobre el tipo de cimentación y sistema de drenaje adecuado.

En las zonas de media y baja susceptibilidad los propietarios de predios que no cuentan con sistema de alcantarillado público y a su vez utilicen medios de tratamiento para aguas grises como (Pozos sépticos, biodigestores, etc.) deberán realizar mantenimientos continuos y al cumplir la vida útil de los mismos, deberán realizar el respectivo proceso de cierre y abandono. Con el objetivo de prevenir fallas estructurales a largo plazo debido a la sobresaturación del suelo. En estos casos, previo a la implementación de este tipo de sistemas de tratamiento la autoridad competente deberá realizar estudios que permitan identificar la servidumbre de los predios colindantes tomando en consideración las respectivas medidas de compensación.

En zonas de muy alta, alta, media y baja susceptibilidad a movimientos de masa, donde se pretenda realizar actividades como desbanques, rellenos, etc. El proponente realizará los estudios que para el efecto sean establecidos y aprobados por la Unidad de Gestión de Riesgos, sobre la base de los cuales la Dirección de Control Urbano procederá conforme sus competencias.

- e) Zonas sin Susceptibilidad al Momento de la Evaluación: Aunque actualmente existan áreas en el cantón Azogues que no presentan amenaza, sus condiciones podrían cambiar debido a intervenciones o condiciones climatológicas extremas, así como factores externos volviéndolas susceptibles a fenómenos de remoción en masa, especialmente en suelos con asentamientos irregulares. Por lo que, de presentarse dicha situación, la Unidad de Gestión de Riesgos, luego de su evaluación, deberá solicitar a la Dirección de Planificación la incorporación dentro de las zonas de susceptibilidad que lo amerite.

Cuando se realicen movimientos de tierra (Desbanques y Rellenos) en terrenos colindantes a estructuras existentes, en zonas de media y baja susceptibilidad, el responsable del proyecto deberá llevar a cabo las obras civiles necesarias para garantizar la seguridad de dichas estructuras. Estas medidas son fundamentales para evitar riesgos que puedan comprometer la estabilidad de las edificaciones cercanas.

Estas afectaciones constan en el Anexo 4.19. Afectaciones por susceptibilidad a movimiento de masas.

Para cualquier movimiento de tierras a más del permiso emitido por la autoridad nacional competente en caso de derecho de vía, se deberá contar con el permiso respectivo emitido por parte de la Dirección de Control Urbano considerando la respectiva zona de influencia definida por la Unidad de Gestión de Riesgos para asegurar que se cumplan los criterios establecidos y se minimicen los impactos negativos.

Para la emisión del permiso respectivo se debe presentar una garantía de conformidad a lo establecido en la Ordenanza Codificada de cobro de servicios técnicos y administrativos en Azogues para el fiel cumplimiento del estudio presentado por el proponente. En caso de desbanques, se debe autorizar por el GAD el lugar de disposición final del material, en caso de que sea la escombrera municipal, para el retiro de la garantía se deberá presentar las guías de disposición del material, y en el caso de que sea en un terreno particular, el mismo debe contar con la respectiva autorización del GAD de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza para el Servicio Especial de disposición final de escombros, tierra de excavación y tasa por el cobro de este servicio.

En el caso de taludes naturales o artificiales se deberá considerar una franja de protección determinada mediante el estudio geotécnico de talud y estudio de movimiento de masas, mismo que determinará la distancia de protección al pie del talud y será validado por la Unidad de Gestión, quien emitirá un informe técnico debidamente sustentado que será dirigido a la Dirección de Planificación, quien elaborará el expediente para su aprobación en Concejo Cantonal y la actualización en el catastro por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 91. - Afectación de protección de seguridad de Poliducto Pascuales - Cuenca. - La franja de seguridad se determina en 15 metros a cada lado del eje del poliducto, debido a lo cual se prohíbe:

- a) Obstaculizar el libre tránsito de personal técnico y equipos para su mantenimiento.
- b) Realizar cualquier tipo de edificación.
- c) Sembrar árboles o implementar cultivos de cualquier índole.
- d) Abrir calles o caminos que no tengan la autorización del ministerio rector en materia de energía y recursos naturales no renovables.
- e) Construcción de canales de riego u obras de drenaje.
- f) Movimiento de tierras u explotación de materiales de construcción o minerales en las bases de sustentación de los poliductos, cualquier intervención necesaria deberá ser autorizado por el ente rector.
- g) Derramar o drenar desechos y sustancias químicas en los cauces naturales que cruzan la línea del poliducto.
- h) Utilizar los poliductos y sus obras complementarias como elemento provisional o permanente de otras construcciones o estructuras que no estén al servicio de este.

CAPITULO V EDIFICACIÓN

Art. 92. - Edificación. – Las edificaciones por su tipo de intervención se clasifican en intervenciones constructivas menores o mayores. Las obras podrán realizarse sobre edificios existentes u obras de nueva edificación; toda intervención deberá ser aprobadas por la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio del GAD Municipal de Azogues.

Las intervenciones en áreas de protección histórica y en los inmuebles que forman parte del patrimonio cultural y arqueológico, deberán realizarse respetando tanto las condicionantes de fraccionamiento y regulación como los usos establecidos en las fichas de regulación del polígono de Intervención territorial correspondiente, debiéndose contemplar lo establecido en la Ordenanza que Regula la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Cantón Azogues.

Art. 93. - Intervenciones Constructivas Menores. – Se considera obras menores a las siguientes:

- a) Obras nuevas de un máximo de 40 m²;
- b) Viviendas de Interés Social, individuales, de acuerdo con los parámetros establecidos por el ente rector;
- c) Intervenciones en las edificaciones existentes que no alteran su estructura, en máximo 40 m²;
- d) Demoliciones o ampliaciones que se ejecuten por una sola vez, o en forma sucesiva en el tiempo; hasta alcanzar un máximo de 40 m² de construcción; excepto cuando se trate de edificios de valor artístico o histórico, inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural; para lo cual se deberá cumplir con lo establecido por la Dirección de Control Urbano;
- e) Tratamientos exteriores e interiores en viviendas ubicadas dentro del área del primer y segundo orden patrimonial a través de la dependencia y la normativa correspondiente;

- f) Reparación de cubiertas; y
- g) Cerramientos ornamentales y definitivos.

Estos parámetros se norman conforme la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020.

Para el caso de construcciones en predios vacantes o nuevas edificaciones que no se anexas a las existentes y siempre y cuando no superen los 40.00 m², deberán obtener el IPRUS y aprobación de planos, sin embargo, serán despachados con permiso de construcción menor. Para todos los demás casos seguirán el procedimiento para intervenciones constructivas mayores.

Art. 94. - Intervenciones Constructivas Mayores. – Se considera obras mayores a todas aquellas construcciones nuevas y/o modificaciones en edificaciones existentes que superen los 40 m²., de conformidad a lo establecido en la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020.

Art. 95. - Obras sobre edificios existentes. – Son aquellas que suponen reformas en edificios existentes. Las obras en edificios existentes son:

- a) Obras de conservación y mantenimiento. - Su finalidad es mantener la funcionalidad del edificio, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, ni su distribución espacial e interior, así como sus revestimientos o acabados;
- b) Obras de rehabilitación. - Tienen por objeto transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de este, conservando la mayoría de la configuración arquitectónica, disposición estructural y espacial originaria sin alterar el uso de suelo;
- c) Obras de reestructuración. - Consisten en la renovación mediante transformación sustancial de un edificio, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a estado de deterioro funcional, que suponen la modificación sustancial de la configuración arquitectónica, su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio;
- d) Obras de ampliación. - Están encaminadas a la ampliación de un edificio con aumento de la superficie construida original;
- e) Obras de acondicionamiento. - Son obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a espacios delimitados como pisos o locales que son susceptibles de aprovechamiento independiente con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso. Para su ejecución deberá asegurarse la estabilidad del inmueble;
- f) Obras de demolición o derrocamiento. - Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. Estarán supeditadas a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección aplicables en materia de protección del patrimonio histórico y urbano, considerándose también los procesos de derrocamiento que para el cual se determinarán procedimientos específicos a fin de cuidar, proteger y preservar las piezas con valor patrimonial; y,
- g) Obras de reforzamiento estructural. – Son actividades que se realizan para modificar o reforzar la estructura de una edificación, con el objetivo de aumentar la resistencia y rigidez de una estructura; para su ejecución deberá asegurarse la estabilidad del inmueble y sus colindantes; así como el cumplimiento de lo que la Dirección de Control Urbano o Patrimonio establezcan para el efecto.

Las condiciones de calificación y la normativa de protección de bienes inmuebles patrimoniales podrán limitar los distintos tipos o clases de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte de este.

Art. 96. - Obras de nueva edificación. – Son aquellas que suponen una nueva construcción en el predio. Comprende los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de reconstrucción. - Son obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales;
- b) Obras de sustitución. - Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición aprobada de otro preexistente; y,
- c) Obras de nueva planta. - Son aquellas obras de nueva construcción sobre terrenos que no han recibido procesos de edificación previos.

Las condiciones de calificación y la normativa de protección de bienes inmuebles patrimoniales podrán limitar los distintos tipos o clases de obras que se puedan ejecutar para obras de nueva edificación.

Art. 97. - Obras de acuerdo con el tipo de intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales. – Independientemente de la clasificación previa, las obras en Bienes Inmuebles Patrimoniales se clasificarán de la siguiente manera:

- a) Preservación o Mantenimiento Preventivo. - Consiste en tomar medidas tendientes a resguardar daños o peligros potenciales de destrucción de los bienes del patrimonio cultural. Antecede a las intervenciones de conservación y/o restauración;
- b) Conservación. - Consiste en la aplicación de procedimientos técnicos cuya finalidad es la de detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un bien patrimonial. Su objetivo es garantizar su permanencia;
- c) Restauración. - Su finalidad es recuperar los valores estéticos, históricos y culturales de un bien inmueble, fundamentado en el respeto de los elementos antiguos y de los elementos auténticos. El fin mediato es que el bien sea, en lo posible, íntegro y auténtico para el conocimiento y deleite de las generaciones actuales y futuras;
- d) Liberación. - Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionados, que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición o atentan contra su estabilidad; a la vez que permite recuperar las características arquitectónicas, tipológicas, pictóricas, etc., originales de un inmueble. Se incluyen en estas tareas: la remoción de escombros, limpieza y eliminación de agentes de deterioro como humedad y sales, así como también la eliminación de intrusiones anteriores;
- e) Consolidación. - Este tipo de intervención tendrá carácter de urgente cuando un inmueble patrimonial, en su totalidad, parte o partes de él estén afectados y se encuentre comprometida su estabilidad;
- f) Reestructuración. - Es la intervención que da solución a daños estructurales para asegurar la permanencia de la edificación en el tiempo;
- g) Reintegración. - Es la intervención que permite la reposición total o parcial de elementos que se encuentran presentes pero que, por diferentes circunstancias, han llegado a un estado irreversible de deterioro; así como también de elementos que por alguna circunstancia han sido movidos de su sitio y que se pueden recolocar en el mismo (anastilosis). En el primer caso, deben ser identificables mediante fichas, leyendas u otros medios;
- h) Recuperación. - Intervención constructiva que permite la devolución de los elementos perdidos o alterados, pero denotando siempre la contemporaneidad en su ejecución, debiendo ser identificable respecto a la estructura original. También se puede recurrir a agregar edificación nueva complementaria, siempre y

cuando se logre integración con lo existente, se denote su expresión constructiva actual (sin caer en falsos históricos) y no se ocasione alteración tipológica de la edificación original;

- i) Reconstrucción. - Intervención de carácter excepcional en la que se vuelve a construir parcial o totalmente el bien inmueble destruido, utilizando para el efecto, el mismo sistema constructivo preexistente, así como documentación, información gráfica y fotográfica y/o materiales del original;
- j) Reubicación: Será de carácter excepcional por razón de rescatar o mantener un bien patrimonial. Este tipo de intervención es de un tratamiento drástico por lo que deberá contar con los estudios, metodologías e implicaciones a corto, mediano y largo plazo; y,
- k) Rehabilitación. - Las intervenciones de rehabilitación tienen como finalidad recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación, a fin de adaptarla a las necesidades actuales.

Todos los tipos de intervención de bienes inmuebles patrimoniales se regularán y ajustarán a las disposiciones y normativas que para el efecto dicte el GAD Municipal de Azogues.

SECCIÓN I CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 98. - Condiciones específicas de edificación en áreas de alto valor paisajístico o cultural. – El GAD Municipal de Azogues en las áreas de alto valor paisajístico o cultural correspondientes a las áreas patrimoniales u otras identificadas a través de planes complementarios podrá establecer criterios específicos para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana; podrá también, a través de reglamento establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

Art. 99. - Condiciones generales de edificación. – Se establecen las siguientes condiciones generales de intervención para edificación con carácter general:

- a) Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de estos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés;
- b) En el caso de obras de intervención donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de estas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberá quedar claramente explícito las características del edificio original, diferenciándose de la nueva actuación. En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento;
- c) Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. Se dará preferencia al uso de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

- d) El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes. La incorporación de zócalos entre bloques edificados o hacia la vereda no generará circulaciones cuyo ancho mínimo libre sea inferior a noventa centímetros;
- e) La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones de alturas y pendientes previstas en la normativa del GAD Municipal de Azogues. Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés;
- f) En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, preferentemente se utilizará teja cerámica para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del sesenta por ciento (60%) equivalente a 31°. En el caso de cubiertas planas se emplearán elementos preferentemente cerámicos en colores similares a la teja. Por ningún motivo el faldón de la cubierta deberá afectar a los colindantes. Los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas con acabado metalizado deberán necesariamente proceder con el pintado en colores similares a la teja;
- g) La recolección de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público o hacia los colindantes. Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada; En caso de ocupación de retiros (frontal y/o lateral), se adoptará el mismo sistema.
- h) El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el área correspondiente a los retiros del predio exclusivamente en aquellos casos en los que el viario se encuentre plenamente constituido y construidas las respectivas obras de infraestructura. En los sectores donde no se cuente con vías definidas u obras de infraestructura realizadas no se podrá edificar las plantas de sótano o semisótano más allá del plano principal de fachada hacia la vía, en todo caso se establecerá el correspondiente retiro desde el borde de la vía existente según la jerarquía vial prevista; y,
- i) Las edificaciones dispondrán su línea de edificación dando cumplimiento a las determinaciones de retiros y alineaciones establecidas en la planificación vigente.
- j) Las viviendas deberán guardar las condiciones de tratamiento de los exteriores para garantizar el ornato, considerando al menos el tratamiento con pintura exterior de las culatas y frentes de la edificación.
- k) Toda autorización para edificación requerirá que el predio cuente con acceso adecuado, ya sea por vía pública, espacio público o servidumbre legalmente establecida. No se permitirá la aprobación de más de una unidad de vivienda en predios que dispongan su acceso a través de servidumbres. La aprobación de proyectos de condominios o propiedad horizontal que propongan más de dos soluciones habitacionales se realizarán exclusivamente con frente a vías que se encuentren abiertas, permitan el acceso vehicular o hayan sido planificadas previamente por parte del GAD Municipal de Azogues.

Este artículo será de estricto cumplimiento previo al acatamiento del control de habitabilidad el cual verificará las condiciones mínimas funcionales y constructivas para que una edificación pueda constituirse en un local habitable y que no represente riesgo de los ocupantes; de conformidad a lo establecido en la Ordenanza respectiva; proceso previo para la devolución de garantía.

Art. 100. - Condiciones particulares de edificación. – Para que en un predio se pueda edificar se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) En aquellos predios que tengan superficies o frentes inferiores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo polígono de intervención, se permitirán construcciones siempre y cuando la superficie o el frente del lote sean por lo menos igual al cincuenta (50) por ciento de las dimensiones previstas como lote mínimo estándar. En este caso los retiros frontales y posteriores serán obligatorios, la edificación será de máximo dos pisos y en el caso que existan edificaciones colindantes se acoplará al tipo de implantación del tramo existente; de no existir la implantación en el tramo se sujetará al tipo de implantación que permita el mejor aprovechamiento de ocupación de acuerdo con los señalados en la respectiva ficha de regulación.
- b) En aquellos predios que cumplan con la superficie mínima establecida y el frente del lote sea por lo menos igual al cincuenta (50) por ciento de las dimensiones previstas como lote mínimo estándar, podrán alcanzar la máxima altura de la edificación siempre que se justifique con el análisis de tramo, cuando éste se encuentre consolidada en al menos 2/3 del frente de la manzana en la encuentre emplazada.
- c) Si el predio no cumpliera ninguna condición de ocupación determinadas en las fichas de regulación, podrá destinarse exclusivamente a los usos complementarios de cada ficha de regulación, previo informe de la Dirección de Planificación y de ser el caso dichos predios se encuentren inmersos en las áreas de primer y segundo orden patrimonial el informe será emitido por la Sección de Patrimonio.
- d) Para autorizar alcanzar la altura de edificación en pisos se establece un rango de tolerancia del diez (10) por ciento respecto al cumplimiento de la longitud del frente y superficie del predio determinada en la ficha de regulación. Los parámetros de tolerancia no se aplicarán a ningún otro valor, cálculo o determinación a menos que sean regulados a través de la ordenanza respectiva o la modificación del presente cuerpo normativo.

Estas condiciones podrán ser acogidas siempre que se respeten las condiciones mínimas de habitabilidad determinadas en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 101. - Condiciones particulares de edificación en lotes de forma irregular o en forma de “L” o “bandera”. - Para el caso de lotes de forma irregular o en forma de “L” o “bandera” se podrá omitir el cumplimiento del frente mínimo hacia la vía pública, para permitir la edificación siempre que el área útil cumpla con el área y frente mínimos establecidos en la ficha de regulación del respectivo polígono de intervención. El área útil se entiende como el área resultante de la superficie total del predio menos el área de circulación.

De requerirse la ocupación con más de una unidad de vivienda en este tipo de predios se garantizará la accesibilidad a las unidades de vivienda, cumpliendo las condiciones mínimas de acceso establecidas en el apartado correspondiente a propiedad horizontal.

Art. 102. - Condiciones generales y particulares de edificación relativas a la implantación. - El tipo implantación para las edificaciones se establecerán por parte de la Dirección de Control Urbano de conformidad a los siguientes criterios:

- a) Se establecerá el tipo de implantación de conformidad a las fichas de regulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, según la altura de la edificación proyectada;
- b) En los proyectos de urbanización y fraccionamientos aprobados con anterioridad a la aprobación del PUGS y que se hallen construidos o en proceso de construcción, los propietarios podrán sujetarse a las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichos fraccionamientos siempre y cuando no se hallen en áreas de riesgo. Iguaes tratamientos tendrán los fraccionamientos aprobados hasta la vigencia de la ordenanza y que todavía no se han construido;

- c) En el caso que en un polígono de intervención territorial existan o se hayan determinado varios tipos de implantación, la implantación quedará determinada en función del predominante en el frente de manzana en el cual se emplazará la edificación. La dominancia de un tipo de implantación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones;
- d) En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina, y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine en el párrafo precedente;
- e) En aquellos polígonos de intervención territorial donde el planeamiento permita o se haya identificado la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - i. No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo, y se ubicarán a cincuenta centímetros de la alineación de la calzada vehicular;
 - ii. Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros;
 - iii. La altura libre mínima y la altura máxima corresponderá a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de las normas de arquitectura y urbanismo;
 - iv. Queda expresamente prohibida la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las fichas de regulación; y,
 - v. En los tramos conformados con anterioridad a la aprobación del PUGS las condiciones establecidas de tipo de implantación y retiros frontales se podrán fijar considerando las dimensiones existentes. En estos casos la Dirección de Control Urbano solicitará el respectivo pronunciamiento de la Dirección de Planificación y aplicará dicha determinación para configurar el tramo objeto de consulta.

TÍTULO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 103. - Estándares Urbanísticos. - Los estándares son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, vialidad, entre otros; con el objetivo de establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado, promoviendo y manteniendo una ciudad habitable y sustentable.

Los estándares urbanísticos se deben aplicar en los polígonos de intervención territorial y en los planes parciales en el suelo urbano y del suelo rural de expansión urbana.

Art. 104. - Estándares Urbanísticos en Planes Urbanísticos Complementarios. - En los planes urbanísticos complementarios que se desarrollen en suelo rural de expansión urbana, cabeceras parroquiales, suelo urbano consolidado y no consolidado, se calculará el suelo necesario para equipamientos, espacio público y vialidad; el cual será exigido en metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda o en porcentaje por área de suelo de conformidad con los siguientes articulados. Para los procesos de subdivisiones y fraccionamientos aplicará de acuerdo con lo que establece el 424 del COOTAD.

EL GAD Municipal de Azogues será el encargado de gestionar el cumplimiento de los estándares urbanísticos a través de las entidades competentes.

Art. 105. - Estándares urbanísticos para vías. – Se plantean los siguientes porcentajes para vías, según la subclasificación del suelo:

- a) Estándares para vías en Suelo Urbano Consolidado: Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo útil urbanizable.
- b) Estándar para vías en Suelo Urbano No Consolidado: Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25% del suelo útil urbanizable.
- c) Estándar para vías en áreas de Expansión Urbana: Para suelos rurales de expansión urbana, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 30% del suelo útil urbanizable.
- d) Estándar para vías en Cabeceras Urbano Parroquiales: Para las Cabeceras Urbano Parroquiales la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25 % del suelo útil urbanizable.

Las nuevas vías que se planifiquen deberán tener una sección vial mínima de 9.00 metros con una acera mínima de 1.50 metros, debiendo garantizar la accesibilidad universal, por lo que la colocación de elementos de alumbrado eléctrico, señalética u otros, no deberán constituir barreras arquitectónicas que dificulten la circulación peatonal.

En el caso del alumbrado público se acogerá lo acogido en el artículo 466.1 del COOTAD o el que se establezca para este fin.

Art. 106. - Estándares urbanísticos para infraestructura. – Se plantean los siguientes porcentajes para infraestructura, según la subclasificación del suelo:

- a) Estándares en Suelo Urbano Consolidado: En el suelo urbano consolidado debe existir un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- b) Estándares en Suelo Urbano No Consolidado: En el suelo urbano no consolidado debe existir un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 75% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- c) Estándares en áreas de Expansión Urbana: En el suelo rural de expansión urbana debe existir un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 50% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- d) Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales: En las Cabeceras Urbano debe existir un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 75% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

Art. 107. - Estándares urbanísticos para espacio público. – Forman parte de estos estándares, estrictamente el suelo destinado para plazas y plazoletas de libre acceso a la población; se excluyen los parterres, aceras, redondeles, y otras áreas complementarias a la vialidad. Se plantean los siguientes porcentajes para espacio público, según la subclasificación del suelo:

- a) Estándares en Suelo Urbano Consolidado: Para suelos urbanos consolidados se establece un estándar no inferior al 15% del suelo útil urbanizable destinado al espacio público.
- b) Estándares en Suelo Urbano No Consolidado: Para suelos urbanos no consolidados se establece un estándar no inferior al 20% del suelo útil urbanizable destinado al espacio público.
- c) Estándares en áreas de Expansión Urbana: Para suelos rurales de expansión urbana se establece un estándar no inferior al 25% del suelo útil urbanizable destinado al espacio público.
- d) Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales: Para las cabeceras urbano-parroquiales se establece un estándar no inferior al 20% del suelo útil urbanizable destinado al espacio público

Art. 108. - Estándares Urbanísticos para áreas verdes. - Forman parte de estos estándares, estrictamente el suelo destinado para parques (barriales, sectoriales, zonales y cantonales) y las áreas verdes que se encuentren en los márgenes de protección de los ríos y quebradas. Se plantean para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana un indicador mínimo de 9m²/hab.

En los polígonos que por sus características evidencien un mayor estándar al propuesto, se podrán entregar como áreas verdes, las márgenes de protección de ríos y quebradas como parte de la cesión obligatoria de suelo. Para lo cual se deberá compensar el porcentaje de entrega del área útil urbanizable del predio a fraccionar con el área de la margen de protección de acuerdo con el avalúo catastral, de forma que se permita equiparar el área útil urbanizable de cesión calculada en valor catastral con el área de margen de protección de acuerdo con el valor catastral.

Art. 109. - Estándares urbanísticos para sistema de equipamientos. – Forman parte de estos estándares los equipamientos educativos, salud, deportivos, culturales, de seguridad, bienestar social, administración y otros de carácter público. Se plantea el índice de m² de equipamiento por habitante conforme lo establecido en la memoria técnica del componente urbanístico del PUGS.

Art. 110. - Estándares urbanísticos para viviendas de interés social o prioritario. – Conforme lo determina la ley, todas las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

TÍTULO V HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 111. - De la habilitación. - La habilitación del suelo es el proceso técnico dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo en el cantón Azogues implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo que sean aplicables, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento del respectivo permiso de construcción.

Para la habilitación del suelo, los predios deberán cumplir con las determinaciones de frente mínimo y superficie mínima que están establecidas en las respectivas fichas de regulación.

Art. 112. - Determinantes para la Habilitación del Suelo para la Edificación. - Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

Art. 113. - De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación. - Es competencia de la dirección de Control Urbano y la Sección de Patrimonio emitir las autorizaciones para la habilitación del suelo relacionadas a sus competencias.

Art. 114. - De las autorizaciones o permisos regulados. – El GAD Municipal Azogues es el encargado de emitir las autorizaciones o permisos para los siguientes fines:

- a) Cualquier acción sobre el suelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos como rellenos o desbanques;
- b) La construcción de cerramientos cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones;
- c) Nuevas edificaciones, usos e instalaciones, o la modificación y ampliación de los existentes,
- d) Autorización para el fraccionamiento del suelo
- e) Calificación de uso de suelo en el predio;
- f) Permiso de funcionamiento;
- g) Uso y regulación del espacio público, debiendo acoger lo establecido en la correspondiente ordenanza
- h) Las obras públicas
- i) Otros permisos.

Se excluye de esta disposición a las labores y trabajos agrícolas, ganaderas y/o forestales que no supongan actos de edificación ni de transformación de perfil del terreno ni del aprovechamiento existente

El desarrollo de las autorizaciones, procedimientos de aprobación, seguimiento, control y otras relacionadas con la regulación del uso y ocupación de suelo se determinarán a través de las ordenanzas respectivas que se encuentran vigentes o de aquellas que emita el GAD Municipal para dicha finalidad con carácter específico según la materia.

Art. 115. - De las autorizaciones otorgadas por otros organismos o niveles de gobierno central o desconcentrados. - Las autorizaciones administrativas exigidas en normativas o legislaciones sectoriales o nacionales, referidas a condiciones de emplazamiento o funcionamiento de cualquier naturaleza, en ningún caso sustituirán a la obtención de los correspondientes permisos del GAD Municipal de Azogues, ni subsanarán las situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de la autorización municipal.

Art. 116. - De la Calificación de Uso de suelo en el predio. – Es el dictamen escrito por medio del cual la Dirección de Control Urbano, informará al proponente, sobre la categorización del uso de suelo solicitado, ya sea como uso principal, complementario, restringido o prohibido, en un predio o edificación, de conformidad con la planificación cantonal vigente.

La calificación de Uso de Suelo no será equivalente al permiso de funcionamiento y tendrá una duración máxima de 4 años, debiendo ser actualizada según las fichas de regulación que se encuentren en vigencia.

Para la obtención de la calificación de uso de suelo, el propietario de la actividad deberá contar con domicilio tributario en el cantón Azogues.

Art. 117. - De la Autorización para ejecución de obras o permiso de construcción. – El permiso de construcción constituye el elemento a través del cual se concede al propietario el derecho a edificar una vez que se ha cumplido con las obligaciones urbanísticas y normativa aplicable del GAD Municipal de Azogues y se exigirá independientemente si el promotor es persona natural, jurídica, pública, privada o mixta. La determinación de condiciones para su otorgamiento se desarrollará en el presente capítulo.

Los permisos de construcción podrán ser revocados de conformidad a lo establecidos en la ley y la presente ordenanza.

Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de estos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Gobierno Municipal podrá imponer la sustitución de estos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

Art. 118. - De las autorizaciones para el fraccionamiento de suelo. – El fraccionamiento del suelo a nivel del cantón se sujetará a las disposiciones y parámetros establecidos en las fichas de regulación identificadas para cada polígono de intervención del PUGS; y dará cumplimiento a los procesos señalados en cuanto a las cargas urbanísticas determinadas por la ley para garantizar el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural. La determinación de condiciones para las autorizaciones de fraccionamientos se desarrolla en el Título V Habilitación del Suelo, Capítulo II correspondiente al Fraccionamiento y Partición de la presente ordenanza.

Art. 119. - De los permisos de funcionamiento. – Todas las actividades estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, así como de la aprobación de las instancias e instituciones respectivas que fueren necesarias.

Toda actividad diferente a la vivienda estará obligada a obtener el permiso de funcionamiento.

El permiso de funcionamiento tendrá la duración de 1 año calendario, mismo que será emitido por el Departamento de Control Urbano, Sección de Patrimonio o Unidad de Turismo, en el ámbito de sus competencias.

De ser compatible el Uso de Suelo se dará el trámite directamente desde cada dependencia asignada; sin embargo, si se tratase de un uso que por su magnitud sea considerado como especial por parte de Control Urbano, Sección de Patrimonio o Unidad de Turismo; se requerirá de estudios adicionales que se estimen pertinentes por parte de la Dirección de Gestión Ambiental.

Los Usos restringidos se remitirán a la Dirección de Gestión Ambiental para el trámite correspondiente en base a la normativa ambiental vigente.

Los usos calificados que incluyan la necesidad de aparcamiento de vehículos para obtener el permiso de funcionamiento deberán resolver esta necesidad en el interior del predio, y de no ser factible observarán lo determinado en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para estacionamientos fuera del predio.

No se permitirá el funcionamiento de actividades que no aseguren el tratamiento de aguas o generen vertidos en forma directa a elementos hídricos.

Art. 120. - Otros tipos de permisos relacionados con el Uso y la Ocupación del Suelo. – Se establecen como otros tipos de permisos aquellos relacionados con la autorización de talas y abatimientos de árboles, siendo necesaria para estos casos la autorización que emitirá la Dirección de Gestión Ambiental, en coordinación con los entes competentes.

Forman parte de este tipo de permisos aquellos que estén relacionados con la ocupación parcial o temporal de los espacios públicos, los que se determinarán a través de la ordenanza respectiva.

Art. 121. - De la Modificación de los Permisos de Ejecución de Obra o de calificación para el emplazamiento del uso de suelo. – Los permisos municipales están relacionados y adscritos con el predio, por ello los datos referenciales como nombre de la obra, representante legal del negocio, nombre comercial o similares, son referenciales y solo deberán actualizarse en caso de traspaso de dominio del bien, negocio o cambio en la dirección técnica del proyecto, para ello el interesado se deberá comunicar por escrito a la Dirección de Control Urbano o a la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Azogues según corresponda el cambio del titular que estuviere relacionado con la continuidad de un proyecto de construcción, fraccionamiento, calificación de uso o permiso de funcionamiento de la actividad; Ésta actualización no constituye la emisión de un nuevo permiso, de manera similar la vigencia se considerará la del permiso emitido inicialmente. En el supuesto de que la autorización o el permiso estuviese condicionado por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse un acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes accionantes. Si las obras son sujeto de supervisión o fiscalización del GAD Municipal de Azogues serán revisadas en forma previa por parte del funcionario responsable de dicha actividad.

Art. 122. - Vigencia de los permisos. – Los tipos de autorizaciones emitidas por el GAD Municipal de Azogues tendrán los siguientes periodos de vigencia a partir de su expedición:

- a) La calificación o autorización para el emplazamiento de uso de suelo en el predio tendrá una vigencia de 4 años, esta podrá ser renovada o negada de conformidad a la compatibilidad establecida en las respectivas fichas de regulación y las disposiciones de la presente ordenanza. La calificación de emplazamiento de uso no generará derechos al propietario;
- b) El permiso de construcción tendrá una duración de 2 años, una vez caducado el tiempo y de no haberse procedido a la renovación del permiso se deberá actualizar el IPRUS y los estudios que sean necesarios si hubiera modificaciones respecto a las determinaciones urbanísticas en dicho documento;
- c) La autorización para el fraccionamiento de suelo no tendrá tiempo de vigencia, sin embargo, si el fraccionamiento implica la ejecución de obras de urbanización dicho permiso estará relacionado con lo determinado en el literal precedente;
- d) El permiso de funcionamiento tendrá la duración de 1 año calendario, mismo que será emitido por el área municipal responsable del control urbano, y en áreas de valor histórico y patrimonial por parte de la sección de Patrimonio o la unidad de Turismo. Para la emisión y renovación deberá presentar los requisitos establecidos.

Art. 123. - Requisitos para las Autorizaciones Generales relacionadas con el Uso y Ocupación. – Los procedimientos para la concesión de las autorizaciones relacionadas con el Uso y la Ocupación del Suelo deberán establecerse por acto administrativo motivado y cumplir con los requisitos establecido para el efecto de conformidad a lo establecido en la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación de Planos de Edificaciones del cantón Azogues. La determinación de los procedimientos se regulará mediante resolución de la máxima autoridad del ejecutivo para su aplicación por parte de las áreas administrativas responsables de su cumplimiento.

Art. 124. - De la Caducidad de las Autorizaciones. – El GAD Municipal de Azogues, previa notificación al interesado declarará caducas a todos los efectos las autorizaciones y/o permisos cuando se presente alguno de los siguientes casos:

- a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas al finalizar el plazo establecido de vigencia desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio; y,
- b) Si no terminare la obra dentro del plazo de vigencia a partir de la expedición del respectivo permiso se deberá proceder a su renovación siguiendo el trámite respectivo en el área municipal responsable del control urbano o de la sección de Patrimonio

En todos los casos las prórrogas deberán solicitarse con anterioridad a la finalización del plazo respectivo.

La caducidad de una autorización o permiso no limita el derecho del titular a solicitar una nueva autorización para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 141 de la presente ordenanza.

Art. 125. - De la Pérdida de Eficacia de las Autorizaciones y Permisos. – Las Autorizaciones o Permisos quedarán sin efecto, si se incumplieren las obligaciones establecidas o por falta de veracidad por parte del promotor al momento de la entrega de la información. Para el efecto la Dirección de Control Urbano o la instancia del GAD Municipal de Azogues que haya expedido el permiso o autorización procederá a notificar al interesado respecto de las inconsistencias o irregularidades detectadas y determinará el tiempo para recibir contestación a las mismas; en caso de que la información no subsane las observaciones o no se presentase respuesta alguna se seguirá el

procedimiento correspondiente para dejar sin efecto el acto administrativo y se notificará de tal situación al administrado.

De presentarse falsedad en la información, el GAD Municipal de Azogues efectuará la denuncia respectiva y realizará las acciones legales civiles o penales que ameriten por los daños ocasionados.

Art. 126. - De la potestad para rechazar u observar proyectos de fraccionamiento, unificación y reestructuración. – La Dirección de Control Urbano podrá rechazar u observar los proyectos de fraccionamiento, unificación y reestructuración presentados por los administrados mediante acto administrativo debidamente motivado durante el proceso de aprobación en sus fases de anteproyecto y proyecto.

La revisión que efectúe la Dirección de Control Urbano presentará todas las observaciones que hubiere lugar sin que pueda darse lugar a nuevas observaciones que sean producto de una inadecuada revisión de la propuesta que fuera objeto de revisión. El informe que emita la Dirección de Control Urbano señalará los artículos y la normativa que no se ha observado por parte del administrado.

Únicamente podrán plantearse nuevas observaciones si la nueva propuesta no subsana lo solicitado o si las modificaciones planteadas incumplen con las regulaciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Una vez subsanadas y corregidas las observaciones presentadas, la propuesta continuará con el trámite para su aprobación.

En caso de que se identifique una inadecuada revisión en cualquiera de las fases, la Dirección de Control Urbano procederá a instrumentar el expediente técnico y motivará la nulidad del acto administrativo, sin perjuicio de las acciones disciplinarias en contra de él o los funcionarios que hubiere responsables.

Art. 127. - Sujetos del Control y Sanción. – Los propietarios, constructores, proyectistas y en general cualquier persona natural o jurídica, que realice actividades que contravengan las disposiciones municipales relacionadas con el uso y la ocupación de suelo serán sancionados sujetándose al procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo COA o el marco legal vigente.

Art. 128. - Responsable de Ejecución del Control y Sanción. – Mediante la dependencia municipal encargada del ejercicio de la potestad sancionadora y en respeto al debido proceso, determinará la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves, graves y muy graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial.

Para el cumplimiento de la presente normativa las dependencias competentes serán la Dirección de Control Urbano, Unidad de Turismo, Sección de Patrimonio y la Dirección de Gestión Ambiental, en el ámbito de sus competencias; quienes elaborarán el informe técnico sobre el incumplimiento y se dará a conocer a la Autoridad Sancionadora del GAD Municipal.

Para la aplicación de las sanciones previstas se observará el procedimiento y los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico Administrativo COA y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial

Art. 129. - Facultad sancionadora. – El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Control Urbano y la Sección de Patrimonio en cada caso velará por el cumplimiento de la normativa establecida y coordinará con los

departamentos correspondientes cualquier requerimiento específico para la aplicación de la regulación urbanística de conformidad a la competencia exclusiva del GAD Municipal.

Art. 130. - **Infracciones y sanciones.** – Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones, para lo cual se remitirá a lo que determine la Ordenanza específica que se establecerá para dicho efecto.

CAPÍTULO I DESBANQUES Y RELLENOS

Art. 131. - **Limpieza del terreno.** - Se considera limpieza hasta una capa máxima de 0.30 metros, siguiendo el perfil natural del terreno.

Art. 132. - **Desbanques.** - Todos los desbanques, independientemente de los metros cúbicos a extraer, deberán presentar la propuesta de cortes del predio en la Dirección de Control Urbano, quien emitirá las autorizaciones correspondientes previa aprobación por parte de la Dirección de Gestión Ambiental de los estudios que para el efecto sean necesarios, conforme lo determinado en el Código Orgánico del Ambiente.

Art. 133. - **Rellenos.** – Para el caso de los rellenos que se realicen en predios, independientemente de los metros cúbicos, la Dirección de Gestión Ambiental solicitará los estudios técnicos, previo a emitir su pronunciamiento, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. De ser necesario, la referida Dirección podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.

CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN

Art. 134. - **Tipos de Fraccionamiento.** – Los fraccionamientos de suelo se dividirán en los siguientes tipos:

- a) Fraccionamiento urbano y del suelo rural de expansión urbana: Proceso mediante el cual un predio se divide en varios predios, que viabilizan su registro e individualización resultante, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas y beneficios y demás procesos de urbanización.
- b) Fraccionamiento agrícola: Los fraccionamientos agrícolas son aquellos que situados en suelo rural se destinan al cultivo y explotación agropecuaria. Se restringe el fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley y esta ordenanza.
- c) Fraccionamiento de suelo por cuerpos hídricos: Cuando un predio se encuentre dividido por la presencia de un elemento hídrico en dos o más predios, y exista la voluntad del propietario en realizar la individualización de cada uno de los predios, se deberá acoger al proceso regular de fraccionamiento establecido.
- d) Fraccionamiento de suelo por ejecución de obra pública: Cuando un predio se encuentre dividido por una vía pública, y exista la voluntad del propietario en realizar la individualización de cada uno de los predios, se acogerá al proceso regular de fraccionamiento establecido en la presente ordenanza. Cuando los lotes resultantes de esta división den como resultado lotes que no cumplan las condiciones de ocupación establecidas en la Ficha de Regulación establecidas en el PIT, la Dirección de Planificación previo informe

podrá determinar los nuevos análisis de ocupación de estos predios. Se exceptúan de este proceso aquellos predios que previo a la división, no cumplan con las condiciones de ocupación establecidas.

- e) Fraccionamiento con fines de Donación. – En caso de que el propietario requiera donar una parte de un predio en área urbanas o rural, se acogerán al procedimiento administrativo de fraccionamiento establecido en la normativa vigente.

Cuando los predios individualizados producto del proceso de fraccionamiento establecidos en los literales c) y d) se encuentren ubicados en suelo urbano y den como resultado lotes que no cumplan las condiciones de ocupación establecidas en la Ficha de Regulación establecidas en el PIT; la Dirección de Planificación previo informe podrá determinar nuevas condiciones de ocupación siempre que estos lotes cumplan al menos las siguientes condiciones:

- a) Deberá garantizar un frente de mínimo de 7.50 metros
- b) Deberá mantener una relación frente-fondo de al menos 1:2
- c) El área deberá garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad según el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En el caso del literal d) los propietarios de los predios se podrán acoger a la indemnización de la totalidad del área de conformidad a lo determinado en la ley.

Art. 135. - Tipos de Partición. – Los procesos de partición se clasificarán en Partición Judicial, Extrajudicial y Administrativa. En todo caso se sujetarán a las disposiciones normativas de características de ocupación señaladas en las fichas de regulación en suelo urbano y rural.

- a) Partición Judicial. – Se entenderá por partición judicial al procedimiento por el cual se divide un patrimonio que, por desacuerdo entre los interesados de realizarse para establecer los derechos y titularidad de estos, a través de un proceso judicial y cuyo origen puede ser por litigio en derechos de: copropiedad, sucesorios, sociedad civil, comercial o conyugal. No se podrá realizar partición judicial sino con informe favorable del Concejo Municipal, si de hecho se realiza la partición, será nula.

En el caso que la partición judicial implique la subdivisión de uno o más de los predios que forman parte del patrimonio, se respetarán para la subdivisión las características y disposiciones normativas de ocupación señaladas en las fichas de regulación para cada uno de ellos. Solamente en los casos de partición con fines hereditarios se podrá exceptuar el cumplimiento del lote mínimo, en este caso, los lotes resultantes quedarán inhabilitados para su aprovechamiento, debiendo realizar procesos posteriores de unificación o integración de lotes hasta cumplir con los parámetros exigidos en la ficha respectiva.

No estarán sujetos a cumplir con el porcentaje de cesión de suelo para área verde, equipamiento y vías, las particiones judiciales propuestas en suelo rural cumpliendo con lo determinado para ser calificado como fraccionamiento agrícola; si la partición se encuentra en suelo urbano, o rural de expansión urbana se procederá a solicitar el cumplimiento de los porcentajes de cesión gratuita y obligatoria y la construcción de obras de infraestructura.

Los predios del proceso de partición que no impliquen fraccionamiento no estarán sujetos a cumplir con el porcentaje de cesión de suelo para área verde, equipamiento y vías; independientemente de la clasificación

de suelo en la que se proponga la partición. En cualquier caso, en el que corresponda exigir el porcentaje de cesión se calculará tomando como base el predio o predios que serán objeto de fraccionamiento.

- b) Partición Extrajudicial. – Se entenderá por partición extrajudicial al procedimiento por el cual se establecen los derechos y titularidad de los interesados por existir acuerdo o consenso entre copropietarios o herederos, dentro de: procesos sucesorios, sociedad civil, comercial o conyugal. En este caso los interesados pedirán al GAD Municipal la autorización respectiva de la Dirección de Control Urbano, previo informe de legalidad de la Unidad de Asesoría Jurídica; sin los cuales no podrá realizarse la partición.

En el caso que la partición extrajudicial implique la subdivisión de uno o más predios que forman parte del patrimonio, se respetarán las características y disposiciones normativas de ocupación señaladas en las fichas de regulación. Solamente en los casos de partición con fines hereditarios se podrá exceptuar el cumplimiento del lote mínimo, en este caso, los lotes resultantes quedarán inhabilitados para su aprovechamiento, debiendo realizar procesos posteriores de unificación o integración de lotes hasta cumplir con los parámetros exigidos en la ficha respectiva.

Se exceptúan de la entrega del quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización.

Los predios del proceso de partición que no impliquen fraccionamiento no estarán sujetos a cumplir con el porcentaje de cesión de suelo para área verde, equipamiento y vías; independientemente de la clasificación de suelo en la que se proponga la partición. En cualquier caso, en el que corresponda exigir el porcentaje de cesión se calculará tomando como base el predio o predios que serán objeto de fraccionamiento.

En caso de particiones judiciales mixtas o extrajudiciales mixtas, en las que intervengan tanto herederos como copropietarios, el procedimiento a seguir sobre su porcentaje de suelo a atribuirse deberá acoger la normativa que corresponda al tipo de partición según la calidad en la comparece: heredero o copropietario.

En particiones judiciales o extrajudiciales entre copropietarios de terrenos adquiridos mediante escrituras públicas para más de dos propietarios, el fraccionamiento deberá acogerse a las condiciones generales y particulares para fraccionamientos urbanos y agrícolas; y adicionalmente a lo establecido en los artículos de 136, 137 y 138 de la presente Ordenanza.

- c) Partición Administrativa. – La partición administrativa de predios proindivisos en sus diferentes tipos de propiedad, respetará el ordenamiento jurídico y se realizará de conformidad al procedimiento y reglas contenidas en el artículo 86 del COOTAD. Será la Dirección de Control Urbano la encargada de determinar el procedimiento a seguir en estos casos.

Art. 136. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos. - Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, los notarios y el o la registrador/a de la propiedad, exigirán las autorizaciones establecidas en la ley vigente.

- b) En el caso de partición judicial de inmuebles, citada con la demanda a la municipalidad, luego del informe técnico-legal favorable, el Concejo Cantonal emitirá el respectivo informe favorable. Si el Concejo Cantonal no hubiese emitido el informe y se realiza la partición, la misma será nula.
- c) En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán a la municipalidad la autorización respectiva a través de la Dirección de Control Urbano, sin la cual, no podrá realizarse la partición. Esta partición observará las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, así como todos los procedimientos de contribución o cesión establecidos en la ley vigente,
- d) No se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, así como en las áreas que presenten grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción de masa o áreas de dominio hídrico público.
- e) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los sitios arqueológicos y paleontológicos; tanto en suelo urbano como rural.
- f) No serán susceptibles de fraccionamiento o división los predios o las edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural. Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en el presente, los predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT en el que se emplacen, para realizar el fraccionamiento.
- g) Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano y rural siempre que se cumplan con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial o ejes de aprovechamiento urbanístico detallados en el Anexo 4.10. Ejes de Aprovechamiento Urbanístico.

Art. 137. - Condiciones comunes para los fraccionamientos urbanos y agrícolas. – Para la aprobación de proyectos de fraccionamientos a nivel cantonal, la Dirección de Control Urbano observará las siguientes disposiciones:

- a) Que el predio cuente con frente a una vía pública carrozable existente y que sea susceptible de ampliación a la sección establecida en la norma vigente. Se podrá permitir el fraccionamiento hacia vías planificadas únicamente en el caso en el que el promotor del proyecto viabilice y ejecute la planificación al garantizar la accesibilidad inmediata y la dotación de infraestructuras básicas a los predios resultantes del fraccionamiento de ser requeridas por el tipo de proyecto, garantizando la conectividad a la estructura vial existente.
- b) Que se cumplan las determinaciones definidas de ocupación para el frente, lote mínimo de fraccionamiento de suelo y demás determinaciones establecidas en las fichas de regulación del PUGS según la intervención y el respectivo polígono de intervención territorial en el que se halle emplazado el predio objeto de fraccionamiento;
- c) En el caso de fraccionamientos urbanos y rural de expansión urbana será necesario se cuente con la capacidad de dotación de infraestructura básica y de prestación de servicios de agua potable, saneamiento y electricidad;

- d) Se proceda con el cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas del planeamiento según el tipo de suelo definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la presente ordenanza, que incluyen porcentajes de cesión para áreas verdes, equipamientos, vías, aplicación de los instrumentos de gestión de suelo de ser el caso, la identificación del suelo de protección de infraestructuras de vías, protección ecológica y demás que afecten al predio;
- e) En predios que presenten pendientes superiores al 54% quedará identificado en los planos de aprobación la restricción para construcción. No se permitirá el fraccionamiento en suelos que hayan sido identificados de inestabilidad geológica, inundables o considerados zonas de riesgo no mitigable;
- f) Los diseños de pavimentos de las vías propuestas y la ejecución de estas deberán realizarse con materiales que garanticen el servicio y la vida útil de las infraestructuras pudiendo ser pavimento rígido o pavimento flexible, con los respectivos estudios y sujetarse a las disposiciones para diseños viales de la presente ordenanza;
- g) Las áreas de cesión de suelo se destinarán a equipamientos recreativos y quedarán habilitadas para su uso, conforme los planos presentados y aprobados por la Dirección de Control Urbano;
- h) Todo proyecto de fraccionamiento que implique la ejecución de obras deberá presentar una garantía a favor del GAD de acuerdo con lo establecido en el Artículo 139 de la presente ordenanza, requisito sin el cual no se podrá emitir el permiso de construcción; y,
- i) Darán cumplimiento a las cargas establecidas por la planificación urbanística, así como a los porcentajes de cesión de suelo definidos en la ley.

Art. 138. - Condiciones particulares para los fraccionamientos urbanos y agrícolas. – Se establecen las siguientes condiciones particulares para fraccionamientos urbanos y agrícolas:

- a) Podrá efectuarse por parte de la Dirección de Control Urbano la aprobación de un fraccionamiento de suelo que presente uno o más predios con tamaños inferiores al establecido en las respectivas fichas de regulación en los siguientes casos:
 - I. Cuando corresponda aplicar los rangos de tolerancia con respecto al tamaño de lote mínimo del predio determinados para fraccionamiento de conformidad a las normativas y rangos establecidos en la presente ordenanza.
 - II. Cuando el o los predios se destinen a obra pública no se exigirá el cumplimiento del frente mínimo del sector y la disminución de tamaño del predio se aplicará únicamente para el predio o los predios resultantes que son sujetos de requerimiento para la ejecución de la obra o infraestructura, y su emplazamiento garantizará el acceso a dichos predios desde vía pública. Los predios resultantes que guarden afectaciones o restricciones harán constar las mismas en los planos y en las respectivas inscripciones en el registro de la propiedad.
 - III. Cuando el o los predios correspondan a afectaciones derivadas de la planificación municipal para conformar vías, reservas de suelo para equipamiento u otras de índole similar.

En ningún caso estas determinaciones conllevarán a disminuir el tamaño de lote mínimo a los demás predios del fraccionamiento;

- b) En los proyectos de fraccionamiento de suelo que incluyan márgenes de protección de cuerpos hídricos, se establecerá la división e individualización en un solo cuerpo de terreno resultante pese a que estas no cumplan con el tamaño de lote mínimo establecido para el polígono de intervención; mantendrán la afectación correspondiente y se identificarán como suelos no susceptibles de receptar construcciones que seguirán perteneciendo al promotor del fraccionamiento salvo voluntad expresa de transferir a favor del GAD a través de la figura legal correspondiente.
- c) Cuando un predio por su forma o dimensión se encuentre ubicado en más de un polígono de intervención territorial se le asignarán las determinantes según cada una de las áreas que le correspondan en función a la clasificación o subclasificación de suelo asignada según los polígonos de intervención territorial. La división del predio se efectuará dando cumplimiento a las determinantes de cada polígono de intervención territorial, por lo que en ningún caso se alterarán los parámetros o lotes mínimos establecidos por la planificación o se establecerán las determinaciones de un polígono correspondiente a una clasificación o subclasificación de suelo para extenderlo o aplicarlo a la totalidad del lote;
- d) En el caso que se requiera la división del área de un predio para anexarla al lote colindante se podrá eximir el cumplimiento del tamaño y frente de lote mínimo en tanto su adhesión permita que las superficies de los predios resultantes cumplan con condiciones apropiadas para aprovechamiento; para dicho efecto se adjuntará al proyecto una declaración juramentada y una promesa de compraventa del predio resultante, una vez aprobado el fraccionamiento, los solicitantes deberán realizar el proceso de unificación al lote colindante, para lo cual tendrán un tiempo máximo de 1 año a partir de la aprobación del fraccionamiento, en caso de no realizar la unificación e inscribirla en el registro de la propiedad, el fraccionamiento será anulado y los predios volverán a su estado original; y, eximir
- e) Podrá autorizarse el fraccionamiento de predios en suelo urbano existentes con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza con un frente mínimo inferior al establecido en las fichas de regulación si cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - I. No existe posibilidad de integración con los predios colindantes para alcanzar el frente mínimo requerido para fraccionamiento; y,
 - II. El predio cuenta con frente a otra vía que le permite garantizar su acceso pese a no contar con el frente mínimo requerido.
 - III. La configuración de uno de los predios resultantes tiene forma de “L” o “bandera” cuyo desarrollo al interior cumple con las condiciones de superficie y presente la longitud de frente requerida. Los lotes resultantes con este tipo de configuración no podrán ser sujetos de nueva división.
 - IV. En ningún caso los predios resultantes podrán tener un frente hacia la vía menor a 4 metros.

Art. 139. - De las Garantías para la ejecución de Proyectos de Urbanización, Particiones Judiciales de Copropietarios y Particiones Extrajudiciales de Copropietarios. - El GAD Municipal de Azogues para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en estos proyectos de fraccionamiento, aceptará una de las siguientes garantías:

- a) El promotor del proyecto deberá preñar máximo el 30% de los lotes con prohibición expresa de enajenar, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b) La Dirección de Control Urbano en coordinación con el propietario, promotor o constructor, determinarán los lotes que quedarán prendados, los mismos que deberán ser identificados en el respectivo informe de aprobación y deberán quedar contenidas en el convenio urbanístico.
- c) El promotor del proyecto deberá constituir a favor del GAD Municipal de Azogues, una Garantía constante en póliza de seguro, la cual serán entregadas a la Dirección Financiera, en calidad de custodio.

La garantía corresponde a un monto equivalente al 70% del valor total de las obras de infraestructura conforme el cronograma valorado. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Las garantías otorgadas por los proponentes deberán mantenerse vigentes hasta la entrega recepción definitiva de las obras a la Municipalidad; la garantía independientemente del porcentaje de cumplimiento se mantendrá vigente; en caso de solicitar sustitución, deberá ser por la obligación garantizada al inicio.

Art. 140. - Del plazo para ejecución de obras de infraestructura en los proyectos de urbanización y partición judicial de copropietarios y partición extrajudicial de copropietarios. – El plazo será proporcional a la superficie y complejidad de la obra, el mismo que estará establecido en el cronograma valorado del proyecto aprobado por la Dirección de Control Urbano.

Art. 141. - De la ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura en los proyectos de urbanización y partición judicial de copropietarios y partición extrajudicial de copropietarios. - El GAD Municipal de Azogues, a petición de la persona interesada y siempre que no perjudiquen derechos de una tercera persona, puede conceder la ampliación del plazo previsto en la ejecución de obras de infraestructura, siempre que no excedan de la mitad del plazo inicial. Conforme lo establece el artículo 161 del Código Orgánico Administrativo.

Art. 142. - De la ejecución de las Garantías para la ejecución de Proyectos de Urbanización, Particiones Judiciales de Copropietarios y Particiones Extrajudiciales de Copropietarios. – El GAD Municipal de Azogues ejecutará las garantías de presentarse los siguientes casos:

- d) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GAD Municipal determinadas en el proyecto de aprobación del fraccionamiento, o incumplimiento de las normas de construcción que fueren aplicables según la normativa nacional vigente y las contenidas en las memorias técnicas y estudios complementarios aprobados;
- e) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de obras sin justificación técnica o legal;
- f) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD Municipal de Azogues en los plazos establecidos por el mismo se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD Municipal de Azogues el culminar con las obras de infraestructura planificadas; y,
- g) En caso de solicitud de reversión de la aprobación del proyecto de fraccionamiento, se podrá proceder a la devolución de la garantía siempre y cuando no se haya configurado transferencia alguna, y el promotor cancelará en forma previa todos los gastos administrativos derivados.

Art. 143. - Del incumplimiento de la ejecución de obras de infraestructura de Proyectos de Urbanización, Particiones Judiciales de Copropietarios y Particiones Extrajudiciales de Copropietarios – En caso de que no se ejecutaren las obras en el plazo previsto en el convenio urbanístico y no se hubiere ampliado justificadamente el plazo establecido, se podrá:

- a) En el caso de los lotes prendados, ejecutar la hipoteca y con el producto de los bienes rematados, continuar con la ejecución de las obras pendientes.
- b) En el caso de garantía, ejecutar la misma.

Art. 144. - De la modificación de planos de las obras de infraestructura en proyectos de Urbanización, Particiones Judiciales de Copropietarios y Particiones Extrajudiciales de Copropietarios. – Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la documentación requerida y establecida por la Dirección de Control Urbano.

Art. 145. - Recepción de las obras de infraestructura de Proyectos de Urbanización, Particiones Judiciales de Copropietarios y Particiones Extrajudiciales de Copropietarios. – La sección de Fiscalización previo a la devolución de la garantía deberá certificar el cumplimiento de las obras de infraestructura y especificaciones del proyecto aprobado, avaladas en las correspondientes actas de entrega recepción definitivas de la obra.

Art. 146. - Condiciones de los predios para receptar edificación en proyectos de fraccionamientos aprobados por el GAD Municipal de Azogues con anterioridad a la aprobación del PUGS. – Los predios producto de fraccionamientos aprobados por el GAD Municipal de Azogues podrán ser edificados de conformidad a las regulaciones con las que fueron aprobados dichos proyectos, una vez cumplidas las obligaciones contraídas en la aprobación de estos.

Se exceptúa el caso en el que se hubiere detectado y generado los estudios de riesgo y vulnerabilidad en los que se determine la imposibilidad y no conveniencia de proceder a emitir la autorización de construcción respectiva, o que en su defecto se hubiere establecido una nueva afectación sobre dichos predios, en cuyo caso se procederá a la reestructuración de los predios involucrados o a la expropiación del área declarada de interés público; también se excluye del cumplimiento de las regulaciones con las que fueron aprobadas si las mismas son susceptibles de mayor aprovechamiento establecido en las fichas de regulación del PUGS.

Art. 147. - De las áreas de cesión. - En fraccionamientos urbanos y rural de expansión urbana que se originen por acto voluntario del administrado, se requerirá un porcentaje de cesión de suelo para áreas verdes y equipamiento comunal de conformidad a lo determinado en el artículo 424 del COOTAD.

Para el cálculo de las áreas de cesión se tomará en consideración lo siguiente:

- a) Casos sujetos a la entrega de área de cesión en suelo. - Los fraccionamientos derivados de una autorización administrativa en predios cuya área útil supere los 3.000,00 m², estarán obligados a entregar la cesión en terreno establecida en los porcentajes que determina la Ley.

El área de cesión en suelo destinada para áreas verdes y equipamiento comunal se entregará conforme las siguientes especificaciones técnicas:

1. La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado, contará con las dimensiones mínimas de frente y superficies establecidas para ser considerado como área útil. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compraventa a particulares;

2. Las áreas verdes y de equipamientos deberán contar con un área mínima de 500m² y cumplirá con lo establecido con los objetivos de la planificación territorial.
3. No podrán ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal áreas con afectación referidas en el artículo 73 de la presente Ordenanza.
4. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores al GAD Municipal de Azogues totalmente equipadas y construidas de acuerdo con el proyecto aprobado y previo informe según el proceso determinado en el presente título.

b) Casos sujetos a compensación del área de cesión:

1. Fraccionamientos derivados de una autorización administrativa en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, en la que el área de cesión sea inferior a los 500m² se entregará el equivalente del porcentaje de suelo establecido en compensación económica al GAD Municipal de Azogues, según el valor del avalúo catastral, actualizado a la fecha de aprobación del procedimiento administrativo. Con los recursos económicos provenientes de la compensación, el GAD Municipal de Azogues a través de la Dirección Financiera creará una partida presupuestaria destinada exclusivamente a la adquisición de áreas verdes, comunales y obras para su mejoramiento, recursos públicos que no se podrán destinar a otras finalidades;
2. En caso de sentencias ejecutoriadas emitidas dentro de un proceso judicial de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, se estará a lo dispuesto en la ORDENANZA CODIFICADA DE COBRO DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS EN AZOGUES.

c) Se exceptúan de la entrega del área de cesión obligatoria los siguientes casos:

1. Los fraccionamientos urbanos de lotes resultantes de un proyecto de subdivisión, si el fraccionamiento del que formó parte ya procedió a cumplir con dicha obligación;
2. Los fraccionamientos agrícolas en los casos previstos en la ley y de acuerdo con las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza; y,
3. Los fraccionamientos agrícolas y rurales con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización;

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GAD Municipal de Azogues;

Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal de Azogues 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 públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

El GAD Municipal de Azogues a través de los instrumentos de gestión de suelo del PUGS o de los instrumentos complementarios que lo desarrollen, podrá determinar las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información

correspondiente y facilitará los procesos de coordinación a través de la Dirección de Planificación del GAD Municipal con las instituciones del caso.

Además de las áreas de cesión obligatorias, se considerará por parte del promotor la posibilidad de ceder voluntariamente los predios resultantes destinados a suelo de protección, para el efecto se incorporará el detalle de estos predios en el proyecto.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 148. - Autorización para la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. – Comprende la facultad que concede el GAD Municipal de Azogues 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 y su Reglamento.

La aprobación bajo el régimen de propiedad horizontal o Condominio lo realizará la Dirección de Control Urbano o la sección de Patrimonio una vez que se hayan cumplido las disposiciones y requisitos establecidos en la presente ordenanza.

El proyecto para ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal deberá cumplir con las determinantes y cargas urbanísticas asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Todo proyecto para declarar bajo el régimen de propiedad horizontal deberá garantizar el acceso adecuado hacia vías públicas de las unidades que lo integran, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.

Art. 149. - Condiciones Generales para proyectos a declarar bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. – Se establecen las siguientes disposiciones generales para la aprobación de proyectos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- a) Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las normas específicas contenidas en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como aquellas que se dicten para el efecto;
- b) Todo proyecto para declarar bajo el régimen de propiedad horizontal deberá presentar áreas de copropiedad o propiedad común, no podrá ser aprobado un proyecto de condominio o propiedad horizontal si no se establecen las áreas de propiedad común, las mismas que no podrán ser divididas o destinadas a otros usos que no correspondan al uso común de los condóminos;
- c) Las edificaciones para constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal destinadas a vivienda no podrán superar la densidad máxima de vivienda establecida en las fichas de regulación;
- d) Las dimensiones de los viarios de acceso común en todo tipo de proyecto a establecer bajo el régimen de propiedad horizontal observarán lo siguiente:
 - i. Todas las áreas del proyecto deberán garantizar una correcta accesibilidad y circulación interna, para lo cual se establece las siguientes condiciones en lo referente a carriles de circulación vehicular:

1. Hasta 2 unidades y que tenga una longitud máxima de 20.00 metros, se podrá tener una sección vehicular de mínimo 4.00 metros hasta el punto de estacionamiento.
 2. De 3 a 20 unidades, se deberá mantener un ancho mínimo de área de sección vehicular de 5.00 metros y adicional mínimo 1.20 metros de vereda en los laterales que tengan acceso a las edificaciones.
 3. De 21 unidades en adelante y sin importar la longitud se deberá mantener una sección vehicular bidireccional de mínimo 9.00 metros, que incluya veredas 1.50 metros en los laterales, que tengan acceso a las edificaciones.
 4. En caso de que un condominio tenga accesibilidad por más de una vía pública, la funcionalidad y conectividad de la circulación deberá obligatoriamente articularse con dichas vías.
 5. Quedarán exentas de las áreas de circulación vehicular las áreas destinadas a parqueaderos. Debiendo garantizarse al menos una unidad de parqueo por unidad de vivienda; y, adicionalmente una plaza de parqueo para visitantes por cada 5 unidades de vivienda del condominio. Estas plazas de parqueo no podrán emplazarse dentro del área destinada de recreación condominal.
- e) Se prohíbe la implantación, desarrollo, construcción y aprobación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal en predios con frente a caminos vecinales. Estos proyectos únicamente se podrán aprobar con frente a vía pública carrozable existente y que sea susceptible de ampliación a la sección establecida en la norma vigente.
- f) Es obligación del propietario proceder a la aprobación de los estudios y ejecutar los sistemas de infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y espacios comunes propuestos en el proyecto, así como su posterior mantenimiento. Para lo cual el GAD Municipal de Azogues establecerá el mecanismo para garantizar su cumplimiento.

Art. 150. - Del Control de habitabilidad. – Cuando el promotor de un proyecto haya cumplido con lo determinado en la Ley de Propiedad Horizontal respecto el porcentaje de ejecución de una obra, el GAD Municipal a petición del interesado efectuará la respectiva inspección para constatar el cumplimiento de las aprobaciones otorgadas, luego de lo cual se expedirá el respectivo informe de avance o culminación de la obra en forma previa a la ocupación del predio. Mientras no se realice la inspección no podrá enajenar las unidades sujetas al régimen de propiedad horizontal.

El GAD Municipal de Azogues no asume obligación alguna con relación a las áreas de propiedad condominal para el mantenimiento o mejora de estos, los que deberán ser realizados y resueltos por los condóminos de conformidad al reglamento de copropiedad que se establecerá para la aprobación del régimen de propiedad horizontal.

Art. 151. - Tipos de Proyectos de Propiedad Horizontal o Condominios. – Los proyectos a ser declarados Propiedad Horizontal o Condominio destinados total o parcialmente al uso residencial se clasificarán en Condominios desarrollados Edificaciones en Baja Altura u Horizontales y Condominios desarrollados en Altura o Verticales. El número de unidades residenciales para cada tipo de proyecto se sujetará a las condiciones de densidad neta establecidas en las respectivas fichas de regulación del PUGS y sujetas a la fórmula de cálculo de unidades de vivienda, establecida en el Capítulo IV, artículo 164 de la presente ordenanza.

Art. 152. - Propiedad Horizontal o Condominios desarrollados en Edificaciones en Baja Altura o con disposición Horizontal. – Se establecen como tales a los proyectos a desarrollar en copropiedad sobre una superficie

de suelo, en la cual, se desarrollan varias unidades de vivienda unifamiliar, mismas que no deberán tener un frente inferior a 6.00 metros; conforme las determinantes de aprovechamiento y altura contempladas en las fichas de regulación, que ocupan una superficie exclusiva de terreno en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. El desarrollo de este tipo no implica generación o división en lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.

Art. 153. - Propiedad Horizontal o Condominios desarrollados en Edificaciones en Altura o con disposición Vertical. – Se establecen como tales a los proyectos a desarrollar en copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrollan edificaciones en varios pisos en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda, departamentos o locales en cada uno de estos, conforme las determinantes de aprovechamiento y altura contempladas en las fichas de regulación; la determinación, uso y disposición de áreas de uso común, así como su enajenación se efectuarán de acuerdo con las determinantes establecidas en la normativa legal vigente.

Art. 154. - Determinaciones para proyectos de Condominios o Propiedad Horizontal. – Los proyectos de propiedad horizontal permiten mayor aprovechamiento del suelo, por lo que en concordancia con el artículo 45 de la LOOTUGS, estarán sujetos a la carga correspondiente impuesta por el GAD Municipal de Azogues, denominada contraprestación económica.

La contraprestación económica será el equivalente al 15% de área útil del predio, los fondos recaudados por este concepto se destinarán exclusivamente a la adquisición y/o mantenimiento de espacios públicos.

Se exceptúan de esta contraprestación los proyectos planteados para edificaciones existentes previo a la aprobación del PUGS, siempre y cuando se encuentren en las zonas definidas como suelo urbano consolidado. No se incluyen en esta excepción las edificaciones existentes que, posterior a la aprobación del PUGS contemplen o hayan sido sujetas de ampliaciones o intervenciones nuevas.

Art. 155. - Determinantes Adicionales para Proyectos de Propiedad Horizontal en Edificaciones en Baja Altura o con disposición Horizontal. - Las determinantes adicionales de acuerdo con este tipo de propiedad horizontal son las siguientes:

- a) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal que se efectúen en suelo urbano, en predios de hasta 2000m², y que no tenga cargas establecidas en los respectivos planes urbanísticos vigentes, podrán optar por la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial.
- b) En el caso de que el predio tenga cargas de acuerdo con la planificación vigente, podrán acogerse a la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; para lo cual deberán ser asumidas por el propietario o promotor. Caso contrario, deberán acogerse a la densidad de una vivienda por cada lote mínimo establecida en cada uno de los polígonos de intervención territorial correspondiente.
- c) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2000m², podrán optar por la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; cuando estos sean producto de un fraccionamiento de suelo debidamente aprobado y que hayan dado la contribución o la cesión obligatoria de suelo.

- d) En proyectos de propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal, que se efectúen en suelo urbano, en predios mayores a 2.000 metros cuadrados, que no haya sido producto de un fraccionamiento de suelo debidamente aprobado, podrán optar por la densidad establecida para el primer rango de lote mínimo, que consta en las determinantes de cada uno de los polígonos de intervención territorial; para lo cual deberán asumir las cargas establecidas en la planificación vigente en el caso de existir, adicionalmente se deberá generar un área verde de al menos un 15% del área útil urbanizable de propiedad condominal; área verde que será de uso único para recreación, no pudiendo sobre este colocarse ningún tipo de edificación permanente. Caso contrario, deberán acogerse a la densidad de una vivienda asignada al lote mínimo establecida en cada uno de los polígonos de intervención territorial correspondiente.

Para el desarrollo de estos proyectos, de manera obligatoria se observará las condiciones mínimas de habitabilidad dispuestas en el Código De Normas y Arquitectura y Urbanismo.

Art. 156. - De los bienes comunes y servicios para régimen de propiedad horizontal o Condominios. – Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales respetarán las condiciones establecidas en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo y la ley de Propiedad Horizontal; como mínimo se presentarán áreas relacionadas con estacionamientos, reunión y recreación que garanticen su libre acceso por parte de todos los copropietarios; no se incluyen dentro de estas áreas a aquellas destinadas para circulación y servicios.

En caso de edificaciones en suelo urbano consolidado que, por sus condiciones de aprovechamiento e implantación no llegasen a cumplir con el indicador mínimo exigido para recreación o áreas verdes, serán sujetas a una compensación económica calculada con base a la superficie requerida con relación al avalúo catastral actualizado a la fecha de aprobación del proyecto.

Art. 157. - Permisos. - Una vez aprobado el Proyecto de propiedad horizontal, el promotor deberá solicitar el permiso de construcción de obras de infraestructura de ser el caso, para lo cual anexará el respectivo pago de garantía. Una vez culminadas las obras y contando con el informe favorable de fiscalización, se solicitarán los permisos de construcción correspondientes a las edificaciones, Sujetándose al procedimiento regular para este tipo de permiso.

Art. 158. - Del plazo para ejecución de obras de infraestructura en los proyectos de propiedad horizontal o Condominios. – El plazo será proporcional a la superficie y complejidad de la obra, el mismo que estará establecido en el cronograma valorado del proyecto aprobado por la Dirección de Control Urbano.

Art. 159. - De la ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura en los proyectos de propiedad horizontal o Condominios. - El GAD Municipal de Azogues, a petición de la persona interesada y siempre que no perjudiquen derechos de una tercera persona, puede conceder la ampliación del plazo previsto en la ejecución de obras de infraestructura, siempre que no excedan de la mitad del plazo inicial. Conforme lo establece el artículo 161 del Código Orgánico Administrativo.

Art. 160. - Garantías. – El GAD Municipal de Azogues aceptará como garantía para la ejecución de los estos proyectos, pólizas de seguro, la cual será entregada a la Dirección Financiera para su custodio. La garantía corresponde a un monto equivalente al 70% del valor total de las obras de infraestructura conforme el cronograma valorado. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Art. 161. - Recepción de las obras de infraestructura de la propiedad horizontal. – La Dirección de Control Urbano previo a la devolución de la garantía deberá certificar el cumplimiento de las obras de infraestructura y especificaciones del proyecto aprobado.

Art. 162. - Enajenación. - Para la enajenación de bienes que forman parte de un proyecto de propiedad horizontal, el promotor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y los demás cuerpos legales que regulen la materia.

Art. 163. - Reforma o Modificación a la propiedad horizontal. – Para la reforma o modificación de la propiedad horizontal, el promotor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y los demás cuerpos legales que regulen la materia.

CAPÍTULO IV DENSIDAD

Art. 164. - Densidad de vivienda. – La Densidad de vivienda se encuentra establecida en las fichas de regulación de los PIT, expresada en unidades de vivienda por hectárea. El cálculo de unidades de vivienda a permitir en un proyecto responderá a la siguiente fórmula:

$UV = (DNV * AUP) / 10000$, donde

UV = Número de Unidades de Vivienda permitidos

DNV = Densidad Neta de Vivienda según el tipo de Proyecto AUP = Área Útil del Predio.

En el caso de que el cálculo del Número de Unidades de Vivienda permitido dé como resultado un número con fracción decimal, se procederá a emplear dos decimales para definir el redondeo al inmediato superior o inferior más próximo.

Las densidades máximas establecidas estarán supeditadas a la capacidad de dotación de agua potable que EMAPAL o las Juntas Administradoras de agua determinen, adicionalmente las densidades podrán ser revisadas y actualizadas por la Dirección de Planificación, de acuerdo con lo que determine el Plan Maestro de Agua Potable; las fichas que requieran modificación serán puestas en conocimiento del Concejo Cantonal.

TÍTULO VI

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO (VIP)

Art. 165. - Vivienda de Interés Social (VIS). - Entiéndase por vivienda de interés social aquella definida conforme lo establecido en el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS). Los proyectos de VIS podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta.

Art. 166. - Del emplazamiento de los proyectos de VIS y VIP. - Los proyectos de VIS y VIP podrán emplazarse en suelo urbano consolidado y no consolidado de manera prioritaria; y, en suelo rural de expansión urbana, mediante la elaboración de un plan parcial.

Art. 167. - Del Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público. - Para los proyectos de vivienda de interés social regirá un tamaño de lote mínimo de 50 metros cuadrados y para los proyectos de vivienda de interés público regirá un tamaño de lote mínimo de 70 metros cuadrados. Se exceptúan de esta norma los suelos con susceptibilidad alta a fenómenos de remoción de masas que tengan estas determinantes especiales establecidas.

Los proyectos de vivienda de interés social, de acuerdo con sus características particulares, podrán variar el tipo de implantación definido para cada PIT, respetando al menos el retiro posterior y altura máxima, así como los estándares de equipamiento y viabilidad, establecidos en los estándares urbanísticos de la presente ordenanza.

Art. 168. - Condiciones de ocupación de Vivienda de Interés Social (VIS) gestionadas por entidades del sector público. - Para la edificación de unidades habitacionales de interés social gestionadas por el ente rector o entidades del sector público; la Dirección de Control Urbano podrá emitir los IPRUS y permisos de construcción menor, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) La unidad habitacional debe formar parte de un proyecto de vivienda de interés social debidamente calificado por el órgano rector de habitad y vivienda en el Ecuador o el GAD Municipal de Azogues, mismo que deberá contar con el respectivo “Informe Técnico – Social” favorable, en el cual, entre otra información deberá contener el emplazamiento de la unidad habitacional en el predio.
- b) El área útil del predio deberá permitir emplazar la tipología de vivienda calificada por el ente rector; sin embargo, 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 amenaza; y, áreas determinadas de conformidad a la presente ordenanza como no edificables por superar el rango máximo de pendiente.
- c) 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 GAD Municipal.
- d) 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 garanticen, sobre todo, el óptimo tratamiento de las aguas residuales; emitidos por las instituciones competentes (EMAPAL, EEA, juntas de agua, etc.)

Art. 169. - Vivienda de Interés Social en Terreno Propio en Suelo Rural. - En predios preexistentes en suelo rural de producción, que no cumplan alguna o todas las determinantes de ocupación establecidas en las correspondientes fichas de regulación del PIT, se podrá implantar la vivienda cuándo cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad que determina la ley, y se encuentre clasificada dentro del segmento uno y segmento dos de acuerdo a lo establecido por la ley vigente de la materia; siempre que los beneficiarios hayan cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización de la ley.

Para el segmento tres deberán cumplir lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial.

Art. 170. - Condiciones de ocupación de Vivienda de Interés Social (VIS) gestionadas desde el sector privado. - Los proyectos de vivienda de interés social, gestionadas desde el sector privado deberán ser calificadas por el ente rector o el GAD Municipal de Azogues.

Art. 171. - Condiciones para el emplazamiento de Vivienda de Interés Social (VIS) gestionadas por iniciativa mixta. - El gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, la figura legal encargada de la gestión del proyecto establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables para su funcionamiento.

Art. 172. - Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP) a través de Régimen de propiedad horizontal. - Los proyectos de VIS y VIP que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las cargas y estándares urbanísticos asignados a cada Polígono de Intervención Territorial para la habilitación del suelo, para lo cual deberán asumir las cargas establecidas en la planificación vigente en el caso de existir mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo que correspondan conforme a la normativa vigente.

TÍTULO VII

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 173. - Planes urbanísticos complementarios. – Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes urbanísticos complementarios no podrán disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar los aprovechamientos más allá de los máximos determinados para el polígono de intervención.

Se aplicará lo determinado en la LOOTUGS, Reglamento y Resoluciones de la CTUGS establecidas para este fin; para lo cual la Dirección de Planificación establecerá los reglamentos correspondientes.

CAPÍTULO I

PLAN PARCIAL

Art. 174. - Planes parciales. – Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

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

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art. 175. - Alcance del plan parcial. – En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo 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.

El GAD Municipal de Azogues elaborará planes parciales en forma obligatoria 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.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta, esta última entendida como asociación público-privada. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo respectivo.

CAPÍTULO II

PLANES MAESTROS SECTORIALES

Art. 176. - Planes maestros sectoriales. – Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, establecerán la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y, a la política sectorial y nacional.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

CAPÍTULO III

OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 177. - Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. – El GAD Municipal de Azogues y la ciudadanía podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de las características territoriales del cantón, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional y local vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo y deberán ser puestos en conocimiento del Concejo Cantonal para su aprobación.

TÍTULO VIII HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 178. - De la Integración o Unificación de Lotes– Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Azogues. La autorización se realizará de conformidad a lo establecido en los artículos 483, 484 y 485 del COOTAD.

Art. 179. - De la Reestructuración de Predios. – Se entenderá por reestructuración de Predios un nuevo trazado de lotes o de parcelas cuya configuración geométrica sea defectuosa y no permita cumplir apropiadamente con los fines establecidos por la planificación municipal. La reestructuración podrá imponerse para regularizar la configuración geométrica y para distribuir entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Podrá considerarse como reestructuración de predios el proceso para reconformar o reconfigurar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

La aprobación se realizará por parte de la Dirección de Control Urbano, para lo cual los interesados presentarán la documentación requerida para su aprobación, de conformidad a lo establecido en los artículos 470 y 474 del COOTAD.

CAPÍTULO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Art. 180. - Condiciones de las Unidades de Actuación Urbanística en el Suelo Urbano. - En el suelo urbano las previsiones y determinaciones del Plan serán de aplicación directa e inmediata, mediante actuaciones puntuales de conformidad a lo establecido en el Plan salvo en los casos en los que se haya identificado que los predios se encuentran inscritos en Unidades de Actuación Urbanística en cuyo caso su ejecución será obligatoria en forma previa a otorgar permisos para nuevos aprovechamientos.

La aplicación de los instrumentos de gestión identificados se desarrollará de la siguiente manera:

- a) En caso de existir la definición de un área en suelo urbano que posibilite un mayor aprovechamiento se desarrollará un plan parcial previo a otorgar la máxima edificabilidad permitida; hasta que no se desarrolle el Plan Parcial se aplicará la normativa definida en el PUGS correspondiente a la edificabilidad básica. La Dirección de Planificación podrá establecer las áreas que en el PUGS se han definido para alcanzar una mayor edificabilidad a la establecida en la edificabilidad máxima para el desarrollo de uno o varios Planes Parciales según la factibilidad de desarrollo de estos;
- b) Las áreas identificadas para la ejecución de unidades de actuación urbanística se desarrollarán en forma previa a la aprobación de permisos de construcción o división de suelo de los terrenos afectados en dichas intervenciones; y,
- c) La aprobación de los instrumentos de gestión se efectuará mediante ordenanza.

Art. 181. - Banco de suelos. – El GAD Municipal de Azogues deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo.

El Banco de Suelo tendrá como finalidad colaborar con otras entidades públicas para facilitar la adquisición o disponibilidad de terrenos y otros bienes inmuebles a fin de destinarlos a los objetivos planteados para la dotación de suelo para equipamientos o vivienda de interés social.

El Banco de Suelo Público estará integrado por los bienes inmuebles municipales de dominio privado adquiridos por el GAD para destinarlos a equipamientos, vivienda de interés social o aquellos usos que sean requeridos por el GAD Municipal. También se integrarán en el Banco de Suelo los terrenos obtenidos por cesión de suelo.

Formarán parte del Banco de Suelo los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de los bienes que componen dicho patrimonio. La adquisición de terrenos y otros bienes inmuebles podrá realizarse mediante cualquiera de las fórmulas previstas en la ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las determinaciones legales relacionadas con el objeto de la presente ordenanza que no se encontraren normadas en el presente cuerpo normativo o en los cuerpos normativos vigentes del GAD Municipal de Azogues se sujetarán para su aplicación directa a lo dispuesto en norma superior o a la complementaria existente, así como aquella que se dicte para el efecto.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Azogues, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encargado del seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios y normativas que correspondan.

TERCERA. - En todas las edificaciones se deberá respetar lo correspondiente a las Normas de control y prevención de riesgos y desastres, establecidas en la Norma técnica respectiva; así como de la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

CUARTA. - La información cartográfica es referencial y está sujeta al desarrollo de los levantamientos topográficos que se desarrollen y aprueben por las dependencias correspondientes para la emisión de los permisos municipales.

QUINTA. - Aplíquese lo regulado por la “ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUR DEL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL JL-13 UBICADO EN EL SECTOR, PAMPA VINTIMILLA, PARROQUIA JAVIER LOYOLA, CANTÓN AZOGUES”, para el Polígono de Intervención Territorial JL-13 Ámbito Sur.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con el equipo multidisciplinario que el GAD conforme para este fin, efectuarán la evaluación de los asentamientos humanos en suelo rural para continuar con su proceso de regularización, de acuerdo con el cronograma y procedimientos que establece la normativa correspondiente. En tanto que, para procesos de regularización de tierras se mantendrá la delimitación establecida en el Anexo 4.22. Asentamientos Humanos Rurales.

SEGUNDA. - En el término de 180 días, la Dirección de Planificación presentará la propuesta de ordenanza para la aplicación de Planes Parciales.

TERCERA. - En el término de 90 días la Dirección de Planificación, Dirección de Control Urbano, Dirección Financiera, Dirección de Gestión Ambiental, Unidad de Gestión de Riesgos, Unidad de Avalúos y Catastros y la sección de Patrimonio; en el marco de sus competencias, elaborarán los procedimientos y requisitos para la aplicación de esta ordenanza, en coordinación con las áreas involucradas; y presentarán a la máxima autoridad para la resolución respectiva. Hasta tanto los procesos que se encuentren en trámite y los que ingresaren hasta del cumplimiento de la presente disposición; continuarán con los procedimientos y requisitos establecidos en la “ORDENANZA DE APROBACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES”, siempre y cuando no se contraponga a lo establecido en el presente cuerpo normativo. En caso de contraposición, será resuelto por las Direcciones correspondientes.

CUARTA. - En el plazo de 90 días la Sección de Patrimonio determinará el margen de protección de los elementos prehispánicos ubicados dentro de las parroquias de Javier Loyola y Azogues, mismos que una vez validado por el INPC se incorporarán para su directa aplicación como “afectaciones” dentro del Sistema de Información Geográfica SIG Municipal.

QUINTA. – En el término de 120 días, la Dirección de Gestión Ambiental en coordinación con la Dirección de Control Urbano actualizarán, en el marco de sus competencias, la “Ordenanza para el Servicio Especial de Disposición Final de Escombros, Tierra de Excavación y Tasa por el Cobro de Este Servicio”, en referencia a desbanques y rellenos contemplados en esta Ordenanza.

SEXTA. - En un plazo de 120 días la Dirección de Planificación en conjunto con las dependencias correspondientes presentará para su aprobación el documento técnico normativo “Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo”.

SEPTIMA. - En un término de 30 días, la Dirección de Control Urbano, en el marco de sus competencias, presentará para su aprobación, la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación de Planos de Edificaciones del cantón Azogues.

OCTAVA. – En un término de 180 días la Dirección de Planificación en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros actualizarán la delimitación de los “Asentamientos Humanos Rurales” ajustándose a una normativa específica, previo conocimiento y aprobación del concejo cantonal y posteriormente se incorporarán para su directa aplicación dentro del Sistema de Información Geográfica SIG Municipal. En tanto, en las actuales delimitaciones de los asentamientos humanos rurales se aplicará la normativa del PIT que lo contiene.

NOVENA. - En el plazo de un año se aprobará la norma que regule el pago de ocupación de retiros frontales para servicios categorizados como turísticos, no turísticos, de alimentos y bebidas; misma que deberá ser motivada por la Dirección de Planificación para su aprobación en el concejo cantonal.

DÉCIMA. - En el término de 180 días y por una sola vez, la Dirección de Planificación en coordinación con las áreas técnicas municipales, podrán ajustar el listado de usos de suelo en el cantón en lo referente a su asignación en el caso de identificarse inconsistencias, las mismas que serán remitidas al Concejo Cantonal para su aprobación.

DÉCIMA PRIMERA. - En el plazo de un año la Dirección de Planificación en coordinación con las áreas técnicas municipales, desarrollará el Plan de Áreas Verdes, Equipamientos y Espacios Públicos del cantón Azogues; quedando en tanto vigentes las reservas que constan en los documentos anexos del Plan, las cuales podrán ser gestionadas a través de los instrumentos de gestión de suelo correspondientes.

DÉCIMA SEGUNDA. - En un término de 30 días la Dirección de Control Urbano, designará al técnico encargado del seguimiento de los usos de suelo que se desarrollen en el cantón.

DÉCIMA TERCERA. - Una vez se cumpla con EL PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO establecido en el Acuerdo N° 214 del MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, en un término de 30 días, se ratificará o rectificará la delimitación del suelo rural de expansión urbana, para los fines pertinentes de aplicación de la normativa de uso y ocupación del suelo.

DÉCIMA CUARTA. - En un término de treinta días la Dirección Financiera en coordinación con las dependencias municipales correspondientes presentarán la actualización de la ORDENANZA CODIFICADA DE COBRO DE SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS EN AZOGUES.

DECIMA QUINTA. - En el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial deberá realizar una evaluación integral de su aplicación, incluido el componente urbanístico. El informe de evaluación deberá ser presentado al Concejo Cantonal para su conocimiento y resolución, y contendrá las recomendaciones para ajustes normativos o mejoras en la implementación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA. - En la ORDENANZA PARA EL SERVICIO ESPECIAL DE DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS, TIERRA DE EXCAVACIÓN Y TASA POR EL COBRO DE ESTE SERVICIO, sustitúyase en el Artículo 5, apartado 2; por el siguiente texto “En el caso de sitios privados, los propietarios que deseen que sus terrenos sean rellenados deberán solicitar autorización a la Dirección de Control Urbano previo al informe de Gestión Ambiental y Gestión de Riesgos. Esta entidad emitirá su autorización, si es procedente, tras realizar una inspección y elaborar los informes técnicos correspondientes.”

SEGUNDA. - Sustitúyase el mapa de Categorías de Ordenamiento Territorial en el documento vigente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA. - Deróguese la “ORDENANZA QUE AMPLÍA EL PERÍMETRO URBANO DE LA CIUDAD DE AZOGUES Y ESTABLECE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN”, publicada en el registro oficial el 13 de abril de 2007.

SEGUNDA. - Deróguese la Resolución N°194-AA-2023, referente a “División por elementos naturales, resoluciones Judiciales y/o Legales”, emitida el 18 de julio de 2023.

TERCERA. – Deróguese la ORDENANZA DE APROBACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES, publicada en el Registro Oficial el 15 de diciembre de 2022.

CUARTA. - Deróguese la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN AZOGUES, publicada en el Registro Oficial el 20 de diciembre de 2024.

QUINTA. - Deróguese las ordenanzas, reglamentos, disposiciones o contenidos de los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se opongan a la presente Ordenanza y a los instrumentos que la complementan y desarrollan.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Azogues, a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO JAVIER
SERRANO CAYAMCELA

Dr. Javier Serrano Cayamcela
ALCALDE DE AZOGUES



Firmado electrónicamente por:
MARCO ANTONIO RODAS
CABRERA

Abg. Marco Rodas Cabrera
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Azogues, en primer debate en sesión extraordinaria del veinte y siete de marzo de dos mil veinte y cinco; y, en segundo debate, en sesión extraordinaria del treinta y uno de marzo de dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
MARCO ANTONIO RODAS
CABRERA

Abg. Marco Rodas Cabrera,
SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y envíese para su publicación. - Azogues, dos de abril de dos mil veinte y cinco, las quince horas diez minutos.



Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO JAVIER
SERRANO CAYAMCELA

Dr. Javier Serrano Cayamcela
ALCALDE DE AZOGUES.

Sancionó, firmó y ordenó la publicación de la Ordenanza precedente, el señor Dr. Javier Serrano Cayamcela, Alcalde de Azogues, en el día y hora antes indicado. **CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
MARCO ANTONIO RODAS
CABRERA

Abg. Marco Rodas Cabrera
SECRETARIO MUNICIPAL.



ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 80 del Reglamento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que la programación presupuestaria:

“Se constituye en la fase del ciclo presupuestario en la que, con base a los objetivos establecidos en la planificación y las disponibilidades presupuestarias coherentes con el escenario fiscal esperado, se definen los programas, proyectos y actividades a incorporar en el presupuesto, con la identificación de las metas, los recursos necesarios, los impactos o resultados esperados de su entrega a la sociedad, los plazos para su ejecución y los criterios de sostenibilidad, optimización y calidad del gasto público.

La programación presupuestaria será un reflejo de la planificación institucional, planificación centrada en programas, proyectos, productos y actividades propias de la institución en función de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.

Las entidades responsables de la programación presupuestaria deberán elaborar su programación presupuestaria, sujetándose a las normas técnicas y directrices que para el efecto expida el Ministerio de Economía y Finanzas.”

La programación y la formulación presupuestaria para el ejercicio fiscal 2025 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar se orientarán hacia la optimización de los egresos públicos, priorizando las inversiones en términos de eficiencia y eficacia, considerando los límites de endeudamiento determinados en la ley, las necesidades de inversión y los lineamientos de la política fiscal previstos en función de los objetivos nacionales e indicadores - metas establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo.

La proforma presupuestaria del ejercicio 2025 de esta entidad se detalla a nivel de ítem presupuestario, fuente de financiamiento para ingresos y egresos ceñida a las disposiciones expresamente consignadas en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, Normativa Técnica de Presupuesto. En este contexto la Dirección Financiera presenta la composición del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del ejercicio fiscal 2025, para su aprobación.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador (Constitución), establece: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”*;

Que, el artículo 238 de la Constitución, indica que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...);”*

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

Que, el artículo 270 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.”*

Que, conforme a lo establecido en el artículo 271 ibídem: *“Los gobiernos autónomos descentralizados participarán de al menos el quince por ciento de ingresos permanentes y de un monto no inferior al cinco por ciento de los no permanentes correspondientes al Estado central, excepto los de endeudamiento público (...);”*

Que, el artículo 286 de la Constitución, determina que: *“Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes. Los egresos permanentes para salud, educación y justicia serán prioritarios y, de manera excepcional, podrán ser financiados con ingresos no permanentes.”;*

Que, el artículo 287 de la Constitución, dispone que: *“Toda norma que cree una obligación financiada con recursos públicos establecerá la fuente de financiamiento correspondiente. Solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales establecidas por ley.”;*

Que, el artículo 293 de la Constitución, menciona que: *“La formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustarán a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y su autonomía. Los gobiernos autónomos descentralizados se someterán a reglas fiscales y de endeudamiento interno, análogas a las del Presupuesto General del Estado, de acuerdo con la ley.”;*

Que, el artículo 8, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), indica: *“Presupuestos participativos en los niveles de gobierno.- Cada nivel de gobierno definirá los procedimientos para la formulación de presupuestos participativos, de conformidad con la Ley, en el marco de sus competencias y prioridades definidas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.”;*

Que, el tercer inciso del artículo 99 del COPFP, menciona: “El Estado garantizará la entrega oportuna de las asignaciones específicas de ingresos permanentes y no permanentes para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (...);”

Que, los literales a) y g) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como atribuciones del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como atribución del Concejo Municipal: “Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley...”;

Que, los literales d) y g) del artículo 60 del COOTAD, menciona como atribuciones del alcalde o alcaldesa: “d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; (...) g) Elaborar el plan operativo anual y la correspondiente proforma presupuestaria institucional conforme al plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, observando los procedimientos participativos señalados en este Código. La proforma del presupuesto institucional deberá someterla a consideración del concejo municipal para su aprobación”;

Que, el artículo 198 del COOTAD, menciona: “Destino de las transferencias.- Las transferencias que efectúa el Gobierno Central a los gobiernos autónomos descentralizados podrán financiar hasta el treinta por ciento (30%) de gastos permanentes, y un mínimo del setenta por ciento (70%) de gastos no permanentes necesarios para el ejercicio de sus competencias exclusivas con base en la planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado. Las transferencias provenientes del diez por ciento (10%) de los ingresos no permanentes del Presupuesto General del Estado, deberán financiar egresos no permanentes (...);”

Que, el Código en referencia, en el artículo 215 menciona: “El presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía. El presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados deberá ser elaborado participativamente, de acuerdo con lo prescrito por la Constitución y la ley...”;

Que, el artículo 216 del COOTAD, establece: “Período.- El ejercicio financiero de los gobiernos autónomos descentralizados se iniciará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año, y para ese período deberá aprobarse y regir el presupuesto. No podrá mantenerse ni prorrogarse la vigencia del presupuesto del año anterior.”;

Que, el Art. 218, del mismo cuerpo legal, dispone: “Aprobación. - El órgano legislativo, y de fiscalización aprobará el presupuesto general del respectivo gobierno autónomo descentralizado; además conocerá los presupuestos de sus empresas públicas o mixtas aprobados por los respectivos directorios.”;

Que, el artículo 238 del COOTAD, establece: *“Participación ciudadana en la priorización del gasto. - Las prioridades de gasto se establecerán desde las unidades básicas de participación y serán recogidas por la asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación. El cálculo definitivo de ingresos será presentado en el mismo plazo del artículo anterior, por el ejecutivo, en la asamblea local como insumo para la definición participativa de las prioridades de inversión del año siguiente. La asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, considerando el límite presupuestario, definirá prioridades anuales de inversión en función de los lineamientos del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, que serán procesadas por el ejecutivo local e incorporadas en los proyectos de presupuesto de las dependencias y servicios de los gobiernos autónomos descentralizados.”;*

Que, el artículo 240 del COOTAD, expresa: *“Anteproyecto de presupuesto. - Sobre la base del cálculo de ingresos y de las previsiones de gastos, la persona responsable de las finanzas o su equivalente preparará el anteproyecto de presupuesto y lo presentará a consideración del Ejecutivo local hasta el 20 de octubre.”;*

Que, el artículo 241 del COOTAD, dispone: *“Participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto de presupuesto. - El anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local.”;*

Que, el artículo 244 del COOTAD, en referencia al informe de la comisión de presupuesto, determina: *“La comisión respectiva del legislativo local estudiará el proyecto de presupuesto y sus antecedentes y emitirá su informe hasta el 20 de noviembre de cada año. La comisión respectiva podrá sugerir cambios que no impliquen la necesidad de nuevo financiamiento, así como la supresión o reducción de gastos.”;*

Que, el artículo 245 ibídem, expresa: *“Aprobación. - El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año (...) El legislativo tiene la obligación de verificar que el proyecto presupuestario guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial respectivos. La máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado y el jefe de la dirección financiera o el funcionario que corresponda, asistirán obligatoriamente a las sesiones del legislativo y de la comisión respectiva, para suministrar los datos e informaciones necesarias...”;*

Que, el artículo 249 del COOTAD, dispone: *“Presupuesto para los grupos de atención prioritaria. - No se aprobará el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado si en el mismo no se asigna, por lo menos, el diez por ciento (10%) de sus ingresos no tributarios para el financiamiento de la planificación y ejecución de programas sociales para la atención a grupos de atención prioritaria.”;*

Que, el artículo 300 del COOTAD, sobre la regulación de los consejos de planificación, expresa: *“Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley.”*;

Que, mediante Ordenanza sancionada el 15 de septiembre del 2020, la Municipalidad del Cantón Bolívar, regula el sistema de participación ciudadana y control social, estableciendo las principales instancias para el conocimiento y la aprobación del anteproyecto para los presupuestos participativos a través de la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana del Cantón Bolívar y el Consejo de Planificación Cantonal.

Que, mediante memorando GADMCB-DF-2024-1387-M de fecha 05 de agosto de 2024, la Dirección Financiera remite el informe de la estimación de ingresos y gastos para asignar techos presupuestarios;

Que, mediante memorando GADMCB-DPD-2024-0235-M de fecha 30 de septiembre de 2024, el Director de Planificación para el Desarrollo, remite a la Alcaldesa el Plan Operativo Anual 2025, en el que constan las actividades planificadas a ejecutarse en el año 2025, para la respectiva revisión y aprobación;

Que, mediante memorando GADMCB-DF-2024-1818-M de fecha 18 de octubre de 2024, la Dirección Financiera, remite a la Alcaldesa el **Anteproyecto de la Proforma Presupuestaria para el Ejercicio Económico 2025 y sus anexos**;

Que, el Consejo de Planificación Cantonal, de conformidad con lo establecido en el artículo 241 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución GADMCB-CPCB-SO-2024-01 del 22 de octubre de 2024, en sesión ordinaria, por unanimidad resolvió: **“1. Dar por conocido el Anteproyecto de Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar para el ejercicio fiscal del 2025. 2. Emitir su conformidad con las prioridades de inversión establecidas en el Anteproyecto de Presupuesto 2025 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar.”**;

Que, la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana, de conformidad con lo establecido en el artículo 241 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante Resolución ACPCB-2024-001 del 22 de octubre de 2024, en sesión extraordinaria, por unanimidad resolvió: **“1. Dar por conocido el anteproyecto de presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar para el ejercicio fiscal del 2025. 2. Emitir su conformidad con las prioridades de inversión establecidas en el Anteproyecto de Presupuesto 2025 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar.”**;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCB-2024-SG-5114-M de fecha 23 de octubre de 2024, la Secretaria General del GAD Municipal del cantón Bolívar, remite toda la documentación referida ut supra a la señora Alcaldesa, a fin de que disponga el análisis por parte de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Gad Municipal del Cantón

Bolívar, y la presentación al Legislativo para su respectiva aprobación, adjuntando el Anteproyecto de la Proforma Presupuestaria para el ejercicio 2025 y sus anexos;

Que, mediante Memorando Nro. GADMCB-DM-LLMP-2024-1240-M de fecha 24 de octubre de 2024, la Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta, Alcaldesa del cantón Bolívar, remite el **Anteproyecto de Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar para el Ejercicio Fiscal del 2025 y su anexos**, al Presidente de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto del GAD Bolívar, para el análisis y emisión del informe correspondiente;

Que, mediante Informe Nro. GADMCB-CM-CPP-2024-01-I, remitido por el Presidente de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto del GAD Bolívar, pone en conocimiento que dicha Comisión una vez que ha analizado el expediente del Anteproyecto de Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar para el Ejercicio Fiscal del 2025, solventado las observaciones derivadas de la revisión de la proforma presupuestaria; y en virtud de que el presupuesto cumple con la normativa, por lo cual, recomienda que dicho informe con todos los anexos, sean remitidos al Pleno del Concejo Municipal para el conocimiento, análisis y aprobación en primer debate del proyecto de **“ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025”**;

Que, el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, en sesión ordinaria Nro. 015-2024-SE realizada el 30 de diciembre de 2024, conoció el Informe Nro. GADMCB-CM-CPP-2024-01-I, remitido por el Presidente de la Comisión Permanente de Planificación y Presupuesto del GAD Bolívar, por lo que previo análisis y debate correspondiente, resolvió: ***“Aprobar en primer debate el proyecto de ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025”***;

Que, el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, en sesión extraordinaria Nro. 016-2024-SE realizada el 31 de diciembre de 2024, aprueba en segundo y definitivo debate la ***“ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025”***;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, ha cumplido con todos los protocolos legales estipulados en los artículos 244, 245 y 248 de la Sección V del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), respecto a la aprobación de la proforma presupuestaria para el 2025;

En uso de las atribuciones que le confieren la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, la Ordenanza que Conformar y Regula el Sistema de Participación Ciudadana y Control Social del Cantón Bolívar; el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar:

EXPIDE LA:**ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2025**

Artículo Único. - Aprobar el Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar para el ejercicio fiscal 2025, por el valor de **USD 18'827.796,22 (Dieciocho millones ochocientos veintisiete mil setecientos noventa y seis con 22/100).**

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA- De la ejecución y aplicación del Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar para el ejercicio fiscal 2025 detallado en el artículo anterior, encárguese a la Dirección Financiera, Dirección de Planificación para el Desarrollo; y Dirección Administrativa, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.

SEGUNDA. - Instruméntese la presente Ordenanza, de conformidad con las disposiciones emitidas por el ente rector de las Finanzas Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web, la gaceta institucional y el Registro Oficial.

Dada en la ciudad de Calceta, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

LEDY
LAURA
MUNOZ
PENARRIE
TA

Firmado
digitalmente
por LEDY
LAURA MUNOZ
PENARRIETA
Fecha:
2024.12.31
18:10:42 -05'00'

Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta
ALCALDESA DEL CANTÓN BOLÍVAR

ROMINA
PATRICIA
VERA
CEDEÑO

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
VERA CEDEÑO
Fecha: 2024.12.31
18:16:55 -05'00'

Abg. Romina Patricia Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN: La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en dos debates, correspondientes a las sesiones extraordinarias: Nro. 015-2024-SE de 30 de diciembre de 2024 y Nro.

016-2024-SE de 31 de diciembre de 2024, en primer y segundo debate respectivamente.

ROMINA
PATRICIA
VERA
CEDEÑO

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
VERA CEDEÑO
Fecha: 2024.12.31
18:20:04 -05'00'

Abg. Romina Patricia Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN BOLÍVAR. - Calceta, 31 de diciembre de 2024. Conforme lo dispuesto en el Art. 248, 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, sanciono la presente Ordenanza. **Publíquese y Ejecútese.**

LEDY LAURA
MUNOZ
PENARRIETA

Firmado
digitalmente por
LEDY LAURA
MUNOZ
PENARRIETA
Fecha: 2024.12.31
18:35:08 -05'00'

Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta
ALCALDESA GAD MUNICIPAL BOLÍVAR

RAZÓN.- Proveyó y firmó la presente Ordenanza, la Abg. Ledy Laura Muñoz Peñarrieta, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, 31 de diciembre de 2024. **Lo certifico. –**

ROMINA
PATRICIA
VERA
CEDEÑO

Firmado
digitalmente por
ROMINA PATRICIA
VERA CEDEÑO
Fecha: 2024.12.31
18:38:23 -05'00'

Abg. Romina Patricia Vera Cedeño
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



OM – 002 - 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno deben conducirse de manera sostenible, responsable y transparente, procurando la estabilidad económica, tal como lo determina el régimen jurídico aplicable en el Ecuador.

Conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Capítulo VII del Título VI, respecto de los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados, en su artículo 255 relacionado con las reformas presupuestarias: “una vez sancionado y aprobado el presupuesto solo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. (...)”.

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, mediante Resolución Nro. 2022-148-CGADMFO de fecha 20 de septiembre de 2022, resolvió autorizar la postulación en el Banco de Desarrollo del Ecuador del proyecto denominado “Construcción del Adoquinado del Barrio Ñucanchi Wasi y Los Sauces Primera Etapa”.

El 14 de enero del 2025 se suscribieron los siguientes convenios:

- Convenio de Cooperación Técnico Económica N° PE-02-22Do2-26117-D entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social - MIES y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana (GAD) para la Implementación del Servicio de protección especial en la modalidad erradicación de trabajo infantil
- Convenio de Cooperación Técnico Económica N° DI-02-22Do2-26177-D entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social - MIES y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana (GAD) para la Implementación del Servicio de desarrollo infantil integral en la modalidad centro de desarrollo infantil
- Convenio de Cooperación Técnico Económica N° PD-02-22Do2-26289-D entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social - MIES y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana (GAD) para la Implementación del Servicio de personas con discapacidad en la modalidad atención en el hogar y la comunidad.
- Convenio de Cooperación Técnico Económica N° AM-02-22Do2-26110-D entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social - MIES y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana (GAD) para la Implementación del Servicio de personas adultas mayores-PEJ en la modalidad centro gerontológico de atención diurna
- Convenio de Cooperación Técnico Económica N° AM-02-22Do2-26109-D entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social - MIES y Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana (GAD) para la Implementación del Servicio de personas adultas mayores-PEJ en la modalidad atención domiciliaria para personas adultas mayores sin discapacidad;

Ante estas circunstancias, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana y considerando el ingreso del nuevo rubro, presentó el proyecto de primera reforma del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana para el ejercicio económico 2025, se adjunta el oficio No. GADMFO-DF-RF-2025-001 del 23 de enero de 2025, donde se desprenden criterios técnicos, financieros y de planificación, y resume las acciones efectuadas por la Administración Municipal, en cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y las políticas presupuestarias institucionales y sugiere reformar el presupuesto municipal para el año 2025 en tanto y en cuanto se requiere, vía suplemento de crédito, modificar el Plan Operativo Anual, Plan Anual de Contrataciones y Presupuesto para la contratación de talento humano y la adquisición de bienes y servicios que permitan cumplir el objeto de los convenios suscritos.

Por lo indicado, el total de la reforma presupuestaria planteada y que se plasma en la presente Ordenanza, incluye el incremento y gastos producto del financiamiento del proyecto antes referido.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en concordancia con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el Concejo Metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana;

Que, el artículo 270 de la CRE establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;

Que, el artículo 286 de la CRE, sobre la política fiscal, establece que: “Las finanzas públicas, en todos los niveles de gobierno, se conducirán de forma sostenible, responsable y transparente y procurarán la estabilidad económica. Los egresos permanentes se financiarán con ingresos permanentes. (...)”;

Que, el artículo 287 de la CRE, respecto de la política fiscal, dispone que: “Toda norma que cree una obligación financiada con recursos públicos establecerá la fuente de financiamiento correspondiente. Solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales establecidas por ley”;

Que, el literal g) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como una de las atribuciones del Concejo Municipal: “(...) g) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno

autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. (...)”;

Que, los artículos 215 y siguientes del COOTAD establecen la forma y el modo con el que se tratarán los aspectos relacionados con el presupuesto de los gobiernos autónomos descentralizados y la estructura presupuestaria;

Que, el artículo 255 del COOTAD establece que: “Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. (...)”;

Que, el artículo 259 del COOTAD, establece: “Otorgamiento. - Los suplementos de créditos se clasificarán en: créditos adicionales para servicios considerados en el presupuesto y créditos para nuevos servicios no considerados en el presupuesto. Los suplementos de créditos no podrán significar en ningún caso disminución de las partidas constantes en el presupuesto. El otorgamiento de suplementos de créditos estará sujeto a las siguientes condiciones: (...) c) Que se creen nuevas fuentes de ingreso o se demuestre que las constantes en el presupuesto deben rendir más, sea por no habérselas estimado de manera suficiente o porque en comparación con el ejercicio o ejercicios anteriores se haya producido un aumento ponderado total de recaudaciones durante la ejecución del presupuesto y existan razones fundadas para esperar que dicho aumento se mantenga o incremente durante todo el ejercicio financiero;

Que, mediante Ordenanza Municipal No. 018-2024, se aprobó el Presupuesto Para El Ejercicio Del Año Fiscal 2025 Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco De Orellana;

Que, mediante informe técnico Nro. GADMFO-DF-RS-2025-001, suscrito por la Mgs. Ana María Quizhpe, Directora Financiera del GADMFO, se informa: “**Suplemento de Crédito:**

El suplemento de crédito asciende a USD 904.700,74 por financiamiento de convenios de cooperación firmados con el Ministerio de Inclusión Económica y Social-MIES-GADMFO:

INGRESOS:

PARTIDA	DENOMINACIÓN	SUPLEMENTO CRÉDITO
PRESUPUESTARIA		INGRESO
2	INGRESOS DE CAPITAL	904.700,74
2.8.01.08-	De cuentas o fondos especiales	904.700,74
2.8.01.08.001	Convenio Mies-Desarrollo Infantil	386.850,00
2.8.01.08.002	Convenio Mies-Eradicación Infantil	62.386,86
2.8.01.08.003	Convenio Discapacidad	127.779,21

2.8.01.08.004	Convenio-Adulto Mayor-Modalidad De Atención Domiciliaria	175.085,34
2.8.01.08.005	Convenio-Adulto Mayor-Modalidad De Atención Diurno	152.599,33
	TOTAL INGRESOS.....>	904.700,74

GASTOS:

PARTIDA	DENOMINACION	SUPLEMENTO CREDITO
PRESUPUESTARIA		GASTO
2.1.1	Subprograma 1.- Dirección De Desarrollo Social	904.700,74
7.1.02.03.001	Décimo tercero	40.644,12
7.1.02.04.001	Décimo Cuarto	28.906,75
7.1.05.10.001	Servicios personales por contrato	487.720,50
7.1.06.01.001	Aporte patronal	56.180,02
7.1.06.02.001	Fondos de Reserva	42.203,05
7.3.02.35.001	servicio de alimentación	217.785,30
7.3.02.01.001	Transporte de personal	1.296,00
7.3.08.04.001	Materiales de oficina	4.452,26
7.3.08.12.001	Materiales didácticos	149,13
7.7.02.06.001	Costas Judiciales, Trámites Notariales, legalización de Documentos y Arreglos Extrajudiciales	72,00
7.8.01.08.006	Devolución MIES - Recursos no ejecutados 2025	25.291,61
5.2.1	Servicio de la deuda	-
9.7.01.01.001	Cuentas Por Pagar	
	TOTAL EGRESOS.....>	904.700,74

Es preciso indicar que para el financiamiento de la contraparte que le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el rubro del personal para los convenios se realiza un traspaso de crédito planteado de la siguiente manera:

PARTIDA	DENOMINACION	TRASPASO DE CREDITO	
PRESUPUESTARIA		INCREMENTO	REDUCCION
2.1.1	Subprograma 1.- Desarrollo Humano	238.162,24	-
7.1.02.03.001	Décimo tercero	15.113,37	
7.1.02.04.001	Décimo Cuarto	5.424,97	
7.1.05.10.001	Servicios personales por contrato	181.386,00	
7.1.06.01.001	Aporte patronal	21.129,07	
7.1.06.02.001	Fondos de Reserva	15.108,83	
5.2.1	Servicio de la deuda	-	238.162,24
9.7.01.01.001	Cuentas Por Pagar		238.162,24
	TOTAL EGRESOS.....>	238.162,24	238.162,24

REFORMA PRESUPUESTARIA

Con este antecedente solicito a Ud. se remita a la comisión de presupuesto para su análisis, dictamen y posterior a ello su análisis y aprobación en el seno Pleno del Concejo, con la finalidad se ejecute los convenios de cooperación.”

Que, mediante memorando circular GADMFO-CM-CP-2025-002 de 28 de enero de 2025, la Comisión de Presupuesto, remitió el dictamen respectivo recomendando que el proyecto de ordenanza sea aprobado en segunda y definitiva instancia por el Pleno del Concejo Municipal;

Que, el Pleno del Concejo Municipal, en sesiones extraordinarias del 28 y 29 de enero de 2025, mediante resoluciones Nro. GADMFO-CM-2025-009 y GADMFO-CM-2025-010 aprobó en PRIMER y SEGUNDO DEBATE respectivamente y por unanimidad la “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA”;

En ejercicio de las atribuciones establecidas que le confieren los artículos 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 57 literales a) y g), 255, 261 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA CONCERNIENTE A LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEFINITIVO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO FISCAL 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.

ARTÍCULO ÚNICO. - Refórmese la Ordenanza que Contiene El Presupuesto Para El Ejercicio Fiscal Del Año 2025 Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco De Orellana, de conformidad con los anexos que son parte integrante de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los 29 días del mes de enero del dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
SHIRMA CONSUELO
CORTES SANMIGUEL

Tnlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**



Firmado electrónicamente por:
FAUSTO ALEJANDRO
MORENO CHOUD

Abg. Alejandro Moreno Choud, Msc.
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

CERTIFICO: Que la ORDENANZA REFORMATORIA CONCERNIENTE A LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEFINITIVO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO FISCAL 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA fue conocida, discutida y aprobada, en primer debate, en sesión extraordinaria Nro. 06 del 28 de enero de 2025 y, en segundo debate, el miércoles en sesión extraordinaria Nro. 007 del 29 de enero de 2025, ello de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
FAUSTO ALEJANDRO
MORENO CHOUD

Abg. Alejandro Moreno Choud, Msc.

SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.- Francisco de Orellana, a los veintinueve días del mes de enero del dos mil veinticinco.- **VISTOS:** Por cuanto la ORDENANZA REFORMATORIA CONCERNIENTE A LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEFINITIVO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO FISCAL 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la República, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
SHIRMA CONSUELO
CORTES SANMIGUEL

Tnlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

RAZÓN: SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA: SIENTO POR TAL que la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, proveyó y firmó la ORDENANZA REFORMATORIA CONCERNIENTE A LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PRESUPUESTO DEFINITIVO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO FISCAL 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA, en la fecha señalada.

Lo certifico. -



Abg. Alejandro Moreno Choud, Msc.
SECRETARIO DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMFO

ANEXO

Suplemento de Crédito:

El suplemento de crédito asciende a USD 904.700,74 por financiamiento de convenios de cooperación firmados con el Ministerio de Inclusión Económica y Social-MIES- GADMFO:

INGRESOS:

PARTIDA	DENOMINACIÓN	SUPLEMENTO CRÉDITO
PRESUPUESTARIA		INGRESO
2	INGRESOS DE CAPITAL	904.700,74
2.8.01.08-	De cuentas o fondos especiales	904.700,74
2.8.01.08.001	Convenio Mies-Desarrollo Infantil	386.850,00
2.8.01.08.002	Convenio Mies-Eradicación Infantil	62.386,86
2.8.01.08.003	Convenio Discapacidad	127.779,21
2.8.01.08.004	Convenio-Adulto Mayor-Modalidad De Atención Domiciliaria	175.085,34
2.8.01.08.005	Convenio-Adulto Mayor-Modalidad De Atención Diurno	152.599,33
	TOTAL INGRESOS.....>	904.700,74

GASTOS:

PARTIDA	DENOMINACION	SUPLEMENTO CREDITO
PRESUPUESTARIA		GASTO
2.1.1	Subprograma 1.- Dirección De Desarrollo Social	904.700,74
7.1.02.03.001	Décimo tercero	40.644,12
7.1.02.04.001	Décimo Cuarto	28.906,75
7.1.05.10.001	Servicios personales por contrato	487.720,50
7.1.06.01.001	Aporte patronal	56.180,02
7.1.06.02.001	Fondos de Reserva	42.203,05
7.3.02.35.001	servicio de alimentación	217.785,30
7.3.02.01.001	Transporte de personal	1.296,00
7.3.08.04.001	Materiales de oficina	4.452,26
7.3.08.12.001	Materiales didácticos	149,13
7.7.02.06.001	Costas Judiciales, Trámites Notariales, legalización de Documentos y Arreglos Extrajudiciales	72,00
7.8.01.08.006	Devolución MIES - Recursos no ejecutados 2025	25.291,61
5.2.1	Servicio de la deuda	-
9.7.01.01.001	Cuentas Por Pagar	
	TOTAL EGRESOS.....>	904.700,74

Es preciso indicar que para el financiamiento de la contraparte que le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el rubro del personal para los convenios se realiza un traspaso de crédito planteado de la siguiente manera:

PARTIDA	DENOMINACION	TRASPASO DE CREDITO	
		INCREMENTO	REDUCCION
2.1.1	Subprograma 1.- Desarrollo Humano	238.162,24	-
7.1.02.03.001	Décimo tercero	15.113,37	
7.1.02.04.001	Décimo Cuarto	5.424,97	
7.1.05.10.001	Servicios personales por contrato	181.386,00	
7.1.06.01.001	Aporte patronal	21.129,07	
7.1.06.02.001	Fondos de Reserva	15.108,83	
5.2.1	Servicio de la deuda	-	238.162,24
9.7.01.01.001	Cuentas Por Pagar		238.162,24
	TOTAL EGRESOS.....>	238.162,24	238.162,24

FUENTE: Informe técnico Nro. GADMFO-DF-RS-2025-001 de 23 de enero del 2025.

**ORDENANZA No. 7****ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICION GENERAL TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PANGUA****EL PLENO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA****CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo con el numeral I del artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador, las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos se formularán a partir del principio de solidaridad;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 227 señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo dispuesto en el artículo 55 letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen que, entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales es crear, modificar exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables;

Que, el Código Civil en el artículo 1583, numeral 5, señala que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones;

Que, el artículo 18 del Código Tributario establece que la obligación tributaria nace cuando se realiza el presupuesto establecido por la ley para configurar el tributo;

Que, el artículo 37, numeral 4, del Código Tributario establece que la remisión es un modo de extinguir las obligaciones tributarias;

Que, el artículo 54 del Código Tributario establece que las deudas tributarias solo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen. Los intereses y multas que provengan de obligaciones tributarias solo podrán condonarse por resolución de la máxima autoridad tributaria correspondiente;

Que, de conformidad con el artículo 158 del Código Tributario, el tesorero o tesorera municipal ejercerá la jurisdicción coactiva, el cobro de impuestos, multas y más valores que estén a su cargo;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo, señala: "*Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.*";

Que, el artículo 53 del COOTAD, en concordancia con el artículo 238 de la Constitución, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 55 literal e) del COOTAD manifiesta que entre las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal se encuentra la de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, atribuciones correspondientes al concejo municipal, según lo establece el artículo 57 ibidem;

Que, Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, Suplemento del Registro Oficial No. 461, de 20 de Diciembre 2023, Disposiciones Transitorias SEGUNDA: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, así como sus empresas amparadas en la Ley de Empresas Públicas, agencias, instituciones, y entidades adscritas, podrán disponer la remisión del 100% de intereses, multas y recargos, derivados de los tributos cuya administración y recaudación les corresponda, inclusive el impuesto al rodaje. Para efectos los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán emitir una ordenanza en un término máximo de 45 días. El pago deberá realizarse en plazo máximo de 150 días contados a partir de la publicación de esta Ley independientemente del tiempo de emisión de la ordenanza. Esta remisión seguirá las mismas disposiciones establecidas en la Disposición Transitoria Primera, a excepción del último inciso;

Que, el Concejo Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el 19 de febrero y en sesión ordinaria celebrada el 21 de febrero del 2024, conforme lo determina Ley Orgánica de Urgencia Económica "Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, en base a la iniciativa de la Dirección Financiera y del señor Alcalde, procedió a expedir la Ordenanza que norma la remisión de Intereses, Multas y Recargos de los Tributos Administrativos y Recaudados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, constando en la disposición general tercera que dicha ordenanza se mantendrá vigente por el plazo de ciento cincuenta (150) días contados desde la promulgación de la Ley Orgánica de Urgencia Económica "Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo"; esto es, a partir del día siguiente hábil al 20 de diciembre de 2023, independientemente del tiempo de aprobación de la presente ordenanza; por lo que, el mismo se cumplió el 19 de mayo del 2024;

Que, la Ley Orgánica de Competitividad Energética, publicada el 11 de enero del 2024, en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 475, en su Disposición Reformatoria Segunda, procede a sustituir la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica de Urgencia Económica Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, en los siguientes términos:

"Disposición Transitoria Primera.- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024.

Si antes de la entrada en vigencia de esta ley el contribuyente realizó pagos que sumados equivalgan al capital de la obligación, quedarán remitidos los intereses, multas y recargos, restantes. Si estos pagos no cubren la totalidad del capital de la obligación, el contribuyente podrá acogerse a la remisión por el saldo pendiente conforme las condiciones establecidas en esta disposición.

El Servicio de Rentas Internas deberá recibir los pagos de los contribuyentes desde la entrada en vigencia de la presente ley.

No podrá acogerse a la remisión establecida en el primer inciso, el Presidente de la República, Asambleístas Provinciales y Nacionales, ni sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Asimismo, expresamente se excluye de la remisión prevista en esta disposición al impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2023";

Que, es necesario que el gobierno municipal conforme a la disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Competitividad Energética, cuente con un instrumento que extienda la remisión de los intereses y multas hasta el 31 de julio del 2024 y de esta manera se facilite la recuperación de los valores y acreencias que correspondan, en forma oportuna; y,

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICION GENERAL
TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS
Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE
CORRESPONDE AL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PANGUA**

DISPOSICION TRANSITORIA

PRIMERA: En la Ordenanza de Remisión del 100% de Intereses, Multas y Recargos de Los Tributos, cuya Administración y Recaudación le Corresponde al Gobierno Municipal del Cantón Pangua, realícese la siguiente reforma:

Sustitúyase la Disposición General Tercera, por la siguiente:

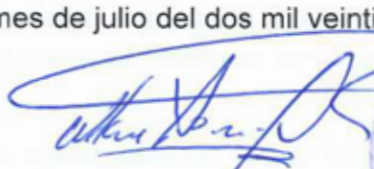
TERCERA.- Vigencia de la Ordenanza.- La presente ordenanza se mantendrá vigente hasta el 31 de julio del 2024, conforme lo determina la disposición reformativa segunda de la Ley Orgánica de Competitividad Energética que sustituye la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica de Urgencia Económica Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo.

SEGUNDA; La presente ordenanza reformativa, tratándose de un cuerpo normativo municipal, cuyo objeto no es el de establecer nuevos tributos o tasas ni extinguir los existentes, sino aplicar la remisión de intereses y multas, conforme lo faculta la Ley

Orgánica de Competitividad Energética, entrará a regir luego de su promulgación a través de la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo establece el Art. 324 del COOTAD.

CUARTA. - Derogatoria. - Queda derogada cualquier otra ordenanza o disposición municipal que se oponga al objeto y contenido del presente cuerpo normativo reformativo.

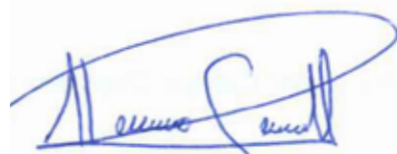
Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pangua, a los cuatro días del mes de julio del dos mil veinticuatro.


Sr. Wilson Correa Ocaña
ALCALDE




Ab. Alvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente "ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PANGUA", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones ordinarias de fechas veintiséis de junio y cuatro de julio del año dos mil veinticuatro, en primer y segundo debate, respectivamente.

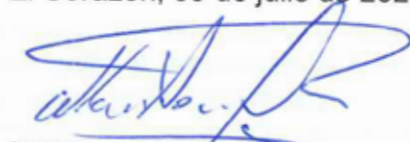

f.) Ab. Alvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL



El Corazón, 04 de julio de 2024.

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los cinco días del mes de julio de dos mil veinticuatro, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente "ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PANGUA". Publíquese en la página web institucional, Gaceta Oficial para que entre en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

El Corazón, 05 de julio de 2024.

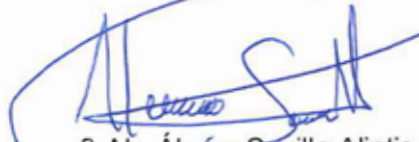

f.) Wilson Correa Ocaña
ALCALDE



Proveyó y Firmó: la presente "ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y

RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PANGUA, el señor Wilson Correa Ocaña, Alcalde de Pangua, a los seis días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.- Lo certifico

El Corazón, 05 de julio de 2024.


f) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA GENERAL

Por medio de la presente, en mi calidad de Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, certifico que el **ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA** a los cinco días del mes de julio de dos mil veinticuatro, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución, las Leyes de la República del Ecuador y en razón de la razón del Secretario General, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE REFORMA LA DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA DE LA ORDENANZA DE REMISIÓN DEL 100% DE INTERÉS, MULTAS Y RECARGOS DE LOS TRIBUTOS, CUYA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN LE CORRESPONDE AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CATÓN PANGUA”**.- Lo **CERTIIFCO** a los veintiséis días de diciembre del dos mil veinticuatro.



Firmado electrónicamente por:
**ALVARO JESUS
SEVILLA ALIATIS**

Ab. Alvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/JVC

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.