

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

**FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA
Y CONTROL SOCIAL**

RESOLUCIÓN:

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:

SB-IRC-2021-0280 Califíquese como perito valuador de Bienes Inmuebles y Bienes Agrícolas, a Quizhpe Barbecho Jorge Vicente	2
---	----------

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZA MUNICIPAL:

008-GADMCH-CM-2021 Cantón Chone: Que incorpora a la normativa municipal el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).....	4
---	----------

RESOLUCIÓN No. SB-IRC-2021-0280**ALFREDO RONALD LIMONES DEL PEZO
INTENDENTE REGIONAL DE CUENCA****CONSIDERANDO:**

QUE QUIZHPE BARBECHO JORGE VICENTE con cédula de ciudadanía No. 1102805239 mediante comunicación ingresada a este Organismo de Control con trámite No.SB-IRC-2021-2611-E de fecha 29 de septiembre de 2021; presenta completa la documentación requerida con la finalidad de obtener la calificación para desempeñarse como perito valuador para las entidades financieras controladas por la Superintendencia de Bancos; entendiéndose que la documentación ingresada a la Superintendencia de Bancos es de responsabilidad exclusiva de la parte interesada, que es auténtica y no carece de alteración o invalidez alguna;

QUE el numeral 24, del artículo 62 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece dentro de las funciones otorgadas a la Superintendencia de Bancos, las calificaciones de los peritos valuadores;

QUE el artículo 4 el capítulo IV “Normas de control para la calificación y registro de los peritos valuadores de las entidades de los sectores financieros públicos y privados”, del título XVII “De las calificaciones otorgadas por la Superintendencia de Bancos”, del libro I “Normas de control para las entidades de los sectores financieros público y privado” de la Codificación de las Normas de la Superintendencia de Bancos, establece los requisitos para la calificación de los peritos valuadores;

QUE el inciso quinto del artículo 6 del citado capítulo IV, establece que la resolución de la calificación tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde la fecha de emisión de la resolución;

QUE mediante memorando No. SB-IRC-2021-0534-M de 30 de septiembre de 2021, el área de gestión de trámites legales de la Intendencia Regional de Cuenca de la Superintendencia de Bancos, indica que QUIZHPE BARBECHO JORGE VICENTE, cumple con los requisitos establecidos en la norma citada; y a la fecha, no registra hechos negativos en el Registro de Datos Crediticios;

EN ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Bancos mediante resolución No. SB-2019-280 de 12 de marzo de 2019; y, resolución No. ADM-2020-14694 de 10 de octubre de 2020.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- CALIFICAR, a QUIZHPE BARBECHO JORGE VICENTE con cédula de ciudadanía No. 1102805239, para que pueda desempeñarse como Perito Valuador de **Bienes Inmuebles y Bienes Agrícolas**, en las entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos.

ARTÍCULO 2.- DISPONER que se incluya la presente resolución en el registro de peritos valuadores manteniendo el número de registro PVC-2021-02228 y se comunique del particular a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO 3.- VIGENCIA. - La presente resolución tendrá vigencia de diez (10) años, contados desde la fecha de emisión.

COMUNÍQUESE Y PUBLIQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Cuenca, el treinta de septiembre del dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**ALFREDO RONALD
LIMONES DEL PEZO**

Ing. Alfredo Limones Del Pezo
INTENDENTE REGIONAL DE CUENCA

LO CERTIFICO. - Cuenca, el treinta de septiembre del dos mil veinte y uno, a las diez horas y treinta minutos.



Firmado electrónicamente por:
**PAOLA CATALINA
CRESPO CRESPO**

Ab. Paola Catalina Crespo
SECRETARIO AD-HOC

Ordenanza No.	008-GADMCH-CM-2021
---------------	--------------------

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHONE

Vistos los informes No. **GADMCH-2021-CLF-016** y No. **GADMCH-2021-CLF-017**, expedidos por la **Comisión de Legislación y Fiscalización**.

- Que,** el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra como deber primordial del Estado “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente la pobreza para alcanzar el buen vivir”;
- Que,** el artículo 227 de la Carta Magna expresa que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que,** el artículo 238 de la Ley Suprema establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y, que constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales; disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el artículo 240 de la Carta Magna determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias;
- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador determina la obligatoriedad que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en planificar el desarrollo y ordenamiento territorial;
- Que,** de conformidad con lo establecido en el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República, los Gobiernos Municipales tienen como competencia exclusiva: “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”;
- Que,** el artículo 279 de la Carta Magna establece que el Sistema Nacional Descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El Sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que entregará a los distintos niveles de gobierno con participación ciudadana y tendrá una

secretaría técnica que lo coordinará. Este Consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República;

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

Que, la sección segunda, de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas reforma a otros cuerpos normativos, sustituyendo en su artículo 46 la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, con el siguiente texto: “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 COVID-19. 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 9 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prevé que: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, el artículo 27 determina, además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico;

Que, el artículo 30 de la citada ley señala que el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el plan de uso y gestión del suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o metropolitana que contiene el plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, y mediante los mismos

procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente;

- Que,** la tercera disposición transitoria del Reglamento a la LOOTUGS, los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y sus planes de uso y gestión del suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este reglamento, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes;
- Que,** el numeral 1 del artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, entre una de las funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados, establece: “Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente”;
- Que,** el artículo 41 determina 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”;
- Que,** el literal e) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece los rectores de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, entre ellos: “la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”;
- Que,** el artículo 6, del Código incoado en cuanto al principio de garantía de autonomía, señala que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República;
- Que,** el artículo 7 del COOTAD preceptúa que: “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)”;

- Que,** el artículo 54 del citado Código señala cuales son las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas: e) “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;
- Que,** el literal a) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización como una de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece: “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”;
- Que,** el artículo 57 del mencionado Código, establece cuales son las atribuciones del Concejo Municipal, entre ellas: literal 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”; literal e) “Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”;
- Que,** el artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que, en la coordinación, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, participará el Consejo de Planificación;
- Que,** el artículo 302 del COOTAD dentro de la participación ciudadana, indica que: “la ciudadanía, en forma individual y colectiva, podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, la planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control social de las instituciones de los gobiernos autónomos descentralizados y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano”;
- Que,** el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el mecanismo para la toma de decisiones legislativas relacionadas con las ordenanzas;
- Que,** el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución 005 –CTUGS-2020 expidió la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;
- Que,** la Secretaría Técnica de Planificación “Planifica Ecuador”, mediante Resolución No. STPE- 022-2020, de 12 de junio de 2020, en su artículo 1, expidió los Lineamientos de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) en

virtud de lo dispuesto en el literal c) del artículo 8 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), es un instrumento de planeamiento urbanístico, que define las políticas locales en lo relativo al uso y gestión del suelo y en relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT a nivel cantonal y tiene por objeto establecer los modelos de gestión del suelo y la financiación para el desarrollo urbano de los cantones, en base a las decisiones de ordenamiento urbanístico, que determinan el uso y ocupación del suelo en el ámbito de todo el territorio cantonal, en sus componentes estructurante y urbanístico;

Que, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS del cantón Chone, es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado - GAD Municipal y tiene naturaleza jurídica, es decir, contiene la regulación urbanística cuyas determinaciones son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas;

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; el literal a) del artículo 57, literal f) del artículo 54; y, artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CHONE.

TÍTULO I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CHONE

CAPÍTULO 1

Artículo 1. – Actualización del PDYOT.- Incorpórese al ordenamiento jurídico municipal, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chone (PDOT), que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo 2.- Alcance de PDYOT.- El contenido del PDOT con sus objetivos, aplicación, actualización, seguimiento y control se realizarán de acuerdo a lo establecido en el mismo y en esta norma.

TÍTULO II

NORMATIVA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CHONE

CAPÍTULO 1

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3.- Objeto de la redacción del Plan de Uso y Gestión de Suelo y ámbito de aplicación.-

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Chone, de acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS (Art. 9, 15), es un instrumento de planeamiento urbanístico, que define las políticas locales (Art. 90) en lo relativo al uso y gestión del suelo y en relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT a nivel cantonal.

Tiene por objeto establecer los modelos de gestión del suelo y la financiación para el desarrollo urbano de Chone (art. 10 Reglamento LOOTUGS) en base a las decisiones de ordenamiento urbanístico, que determinan el uso y ocupación del suelo en el ámbito de todo el territorio cantonal, en sus componentes estructurante y urbanístico.

El PUGS del cantón Chone, de acuerdo a la LOOTUGS (Art. 9, 15), es de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado - GAD Municipal y tiene naturaleza jurídica, es decir, contiene la regulación urbanística cuyas determinaciones son vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

Artículo 4.- Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El PUGS del cantón Chone entra en vigor desde su publicación y tiene un plazo de vigencia de 12 años. Una vez cumplido dicho plazo, el componente estructurante podrá ser actualizado de acuerdo a los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley y por la entidad rectora correspondiente.

Las actualizaciones de los PDOT no podrán alterar el contenido del componente estructurante del PUGS (Art. 8, Reglamento de la LOOTUGS). El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, coincidiendo con la actualización del PDOT y siguiendo los mismos procedimientos. Sin perjuicio de que los planes complementarios desarrollen el planeamiento de detalle, dentro de las áreas de sus ámbitos, las cuales quedarán incorporadas al Plan.

CAPÍTULO 2

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y SU CONTENIDO

Artículo 5.- Documentos del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Chone se compone de los siguientes documentos:

- Memoria Técnica;
- Normativa Técnica;
- Catálogos de Mapas y Planos.

Artículo 6.- Componente estructurante.- El componente estructurante es de carácter estratégico y general, define la estructura urbana y rural del territorio, sus límites de acuerdo a la clasificación y sub clasificación del suelo, los sistemas de escala urbana, cantonal y grandes infraestructuras, delimita las áreas de protección y establece la distribución espacial general de las actividades, así como las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los Mapas y Planos estructurantes, así como las determinaciones correspondientes a esta Normativa Técnica.

Artículo 7.- Componente urbanístico.- El componente urbanístico determina el uso, edificabilidad y aprovechamiento según la potencialidad de los recursos del suelo y cobertura de sistemas, de acuerdo a su clasificación; así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos contenidos en estas normas de acuerdo a la Ley.

Su contenido se encuentra regulado principalmente por los Mapas y Planos de ordenación urbanística. Así como las determinaciones correspondientes a esta Normativa Técnica.

Artículo 8.- Interpretación del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- La Normativa Técnica de este PUGS se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Técnica.

El GAD Municipal de Chone tendrá la competencia, a través del área técnica delegada para tal fin, de establecer, de manera justificada, los criterios de interpretación de este Plan. Prevalecerán siempre aquellos que velen por el interés general, de acuerdo a los principios rectores contenidos en el Capítulo II del Título I de la LOOTUGS.

CAPÍTULO 3 DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 9.- Destino del suelo en la ordenación urbanística.- Este Plan regula el suelo dentro de su ámbito de aplicación de acuerdo a los siguientes fines:

- a. Sistema de conectividad vial (de comunicación) y sus posibles zonas de protección;
 - b. Sistema de áreas verdes destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales;
 - c. Sistema de equipamientos públicos para el beneficio de la comunidad: sociales y de servicio;
 - d. Instalaciones para servicios técnicos y/o infraestructuras de interés general;
 - e. Sistemas de protección ecológica y sistema de protección de amenazas;
 - f. Aprovechamiento productivo del suelo incluidos los usos y actividades vinculados;
 - g. Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes, de acuerdo a las determinaciones de esta Normativa Técnica.
1. La concreción del destino del suelo reservado a vías, equipamientos y áreas verdes, a que se refieren los apartados a, b y c, se efectuará con arreglo a lo determinado en el Catálogo de Mapas y Planos y Norma Técnica del PUGS. En su defecto, se concretará en función de las determinaciones de localización y precisión que desarrollen los Planes Parciales o Planes complementarios, que se formulen y aprueben, siguiendo los estándares urbanísticos de esta Normativa Técnica;
 2. Los suelos reservados para los mencionados sistemas se consideran “cargas” a los efectos de la gestión del suelo, de acuerdo a lo regulado en el presente Plan y su Normativa Técnica;

3. Los sistemas urbanos de conectividad vial, de áreas verdes y de equipamientos públicos quedan jerarquizados en dos niveles según su escala de servicio: estructurante y urbanístico. Los jerarquizados con el nivel estructurante, quedan vinculados al componente homónimo del PUGS y, por tanto, no podrán modificarse durante los 12 años de vigencia del mismo;
4. La concreción del destino del suelo a que se refieren los apartados f) y g) corresponde a suelos que ofrecen posibilidades de aprovechamiento y generan beneficios económicos en base a la utilización sostenible de los recursos;
5. La relación articulada de los sistemas entre sí, y entre éstos y las áreas de aprovechamiento, contribuirán a alcanzar los objetivos de planeamiento para mejorar la calidad de vida de los habitantes, previniendo riesgos, y garantizando la función social de la propiedad del suelo;
6. Las determinaciones que esta Normativa Técnica establece para los sistemas, son complementarias a la legislación sectorial vigente para cada sistema y deberá ser sustituida por la legislación equivalente que se promulgue y que derogue la anterior.

Artículo 10.- Precisión de límites.- Los límites de las zonas destinadas a sistemas, clases y subclases de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos y cualquier subdivisión de suelo de este Plan podrán precisarse mediante instrumentos complementarios, o según el procedimiento que se apruebe para el efecto en función del alcance de la actuación sobre el suelo, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Que respondan a ajustes gráficos justificados, debidos a alineaciones o líneas de edificación existentes, a las características topográficas del terreno, a los límites de las propiedades rústicas o urbanas o a la existencia de otros elementos físicos;
- No supondrán distorsiones significativas de la forma, admitiéndose una tolerancia del 5%, respecto a la superficie original de los planos que forman parte de la documentación del PUGS.

Artículo 11.- Definición de sistemas y ordenación del suelo en base a ellos.-

1. Los sistemas son los espacios o redes que constituyen la base comunitaria de la ciudad y del territorio donde ésta se encuentra insertada. Normalmente son de dominio público y de titularidad pública sin perjuicio de formas de gestión privadas de los servicios;
2. Los criterios de cantidad de suelo que se destina a sistemas y los criterios cualitativos para su localización, considerando el análisis espacial de cobertura eficiente para el fortalecimiento de las centralidades se realizan en base a los estándares urbanísticos determinados en el Plan y la presente Normativa Técnica;
3. La obtención de suelo reservado para sistemas en el planeamiento, se ejecutará, entre otros, mediante expropiación, cesión gratuita de suelo, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios mediante unidades de actuación urbanística, de acuerdo a los instrumentos de gestión establecidos en la LOOTUGS, su reglamento y normas técnicas secundarias, y de forma particular, de acuerdo a lo establecido en esta Normativa Técnica.

Artículo 12.- Sistemas estructurantes y urbanísticos.- Ejecución.- Los sistemas se organizan en dos categorías de acuerdo a su función dentro de la ordenación del uso y gestión del suelo: los sistemas estructurantes y los sistemas urbanísticos. Los sistemas estructurantes, de escala urbana, cantonal y regional; y los sistemas urbanísticos, de escala local asociada a centros urbanos y barrios.

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas estructurantes se llevarán a cabo, en todo caso, de acuerdo a las previsiones del PUGS.

CAPÍTULO 4 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 13.- Instrumentos complementarios de desarrollo del planeamiento.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá desarrollarse mediante instrumentos complementarios, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, su Reglamento y las normas técnicas correspondientes.

Artículo 14.- Instrumentos de ejecución del planeamiento (Gestión del suelo).- La ejecución del PUGS, se realizará mediante obras de urbanización y edificación, en aplicación directa de esta Normativa Técnica. En aquellas zonas donde este PUGS haya visto adecuado cursar la ordenación detallada con posterioridad a la entrada en vigor del mismo, previo a la ejecución de las obras mencionadas, habrá de tramitarse el correspondiente plan complementario de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 15.- Permisos y Autorizaciones administrativas.- Están sujetos a permisos y/o autorizaciones administrativas, los cambios en la morfología predial (fraccionamientos, integración parcelaria, etc) tanto jurídicos como físicos; la ejecución de obras de urbanización, de edificación, de construcción e instalaciones, y en general, cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo, regulado en este PUGS; todo ello en los términos que se establezcan en los procesos administrativos, normativa de permisos y control municipal específica para el efecto.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al PUGS y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación. (Art. 15 LOOTUGS).

Artículo 16.- Procedimiento y regulación de los permisos y autorizaciones administrativas municipales.- Será objeto de regulación detallada por la normativa de permisos y control municipal específica para el efecto, que se dicte en desarrollo de la presente Normativa Técnica, de conformidad a la ley.

La Ordenanza contará con los sistemas necesarios que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de esta Normativa Técnica por parte del GAD Municipal de Chone, así

como todo lo relacionado con la materia del uso y gestión de suelo, cumpliendo la normativa nacional vigente, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 17.- Derechos y deberes de uso y conservación.- Los propietarios de terrenos, independientemente de su clase y subclase, así como de las construcciones y edificaciones, deberán respetar el destino que este Plan establece para el suelo y mantenerlos en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornamentación.

Así mismo, tendrán derecho al beneficio derivado de las posibilidades de uso, de acuerdo a dicho destino, y tendrán el derecho de participar de los beneficios derivados de las obras de desarrollo urbano a cargo de la Administración Pública, de acuerdo al principio de la función social de la propiedad.

Cualquier ciudadano tiene derecho a conocer el contenido del PUGS y a ser informado de las actuaciones públicas llevadas a cabo para su desarrollo y ejecución.

Artículo 18.- Comunicación del PUGS, incentivos y sanciones.- El GAD Municipal de Chone promoverá las acciones destinadas a la comunicación de los contenidos del PUGS y la transparencia de la actuación pública en relación a su desarrollo y ejecución, con la finalidad de promover la inversión inmobiliaria y, sobre todo, de educar a la ciudadanía en el uso adecuado de los recursos derivados del suelo para garantizar la sostenibilidad territorial.

El GAD Municipal de Chone podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos para promover las estrategias de desarrollo urbano del PUGS, especialmente aquellas destinadas a la producción social del hábitat y a la aplicación de los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo: de acuerdo a lo establecido en esta Normativa Técnica.

El GAD Municipal de Chone podrá imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley, esta Normativa Técnica y sus Ordenanzas, por parte de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, de acuerdo al contenido del Capítulo III del título VI, del Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS, sobre Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas a control de los GAD Municipales y Metropolitanos.

CAPÍTULO 6 TERMINOLOGÍA

Artículo 19.- Conceptos a los efectos de aplicación del PUGS de Chone.- Referencia a los efectos de aplicación de estas normas para el desarrollo y la ejecución del planeamiento de Chone, contenido del PUGS, se consideran la siguiente terminología:

1. **Área útil urbanizable:** es aquella superficie de suelo dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-, libre de áreas de protección ambiental o de riesgos y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción;
2. **Urbanización:** es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, y espacios públicos de viales y áreas

verdes, que son necesarias para habilitar un suelo como urbano. Una vez ejecutadas dichas obras pasan a formar parte de las redes de sistemas públicos de soporte de los asentamientos humanos. Los grados de urbanización serán determinantes para gestionar el desarrollo gradual del suelo urbano no consolidado;

3. **Conjunto habitacional:** una agrupación de construcción de viviendas y de urbanización precisas en función de los estándares y mecanismos de gestión del suelo;
4. **Terreno:** superficie de terreno constituida por una agrupación de predios y/o de lotes;
5. **Macrolote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea superior a 3.000 m²;
6. **Lote:** área de terreno de una sola propiedad cuya superficie sea inferior a 3.000 m²;
7. **Operaciones urbanas:** se trata de intervenciones conjuntas de los sectores público y privado, por iniciativa de cualquiera, destinadas a producir transformaciones localizadas. El proceso debe proyectarse para permitir ejecutar técnica y financieramente la transformación urbana con los recursos que genera la propia operación, manejando el parámetro del aprovechamiento urbanístico;
8. **Habilitación del suelo:** es el proceso de transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, contemplando el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos necesarios para viabilizar la intervención u operación urbanística. Todo ello, es considerado como "cargas urbanísticas" de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión o el Plan Parcial que lo desarrolle.

TÍTULO III
COMPONENTE ESTRUCTURANTE
CAPÍTULO 1
DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 20.- Concepto y tipos de asentamientos humanos.- Agrupación localizada de personas en el territorio, de forma dispersa o concentrada, con régimen de la propiedad formal o no, caracterizada por dimensiones y funciones propias, además de la residencial, que la estructuran dentro del sistema policéntrico de ordenación del territorio cantonal de Chone. Pueden ocupar suelo rural, como suelo urbano independientemente de su organización administrativa.

Corresponden a los núcleos urbanos del Cantón Chone los que de acuerdo a su dimensión y ámbito de influencia que ejerce su función dentro del territorio se clasifican en: Centro urbano principal, Cabeceras parroquiales, Centros poblados rurales mayores, Centros poblados rurales menores y Comunidades dispersas.

La localización de los asentamientos humanos se representa en el Catálogo de Mapas y Planos del presente Plan y corresponden a los centros urbanos del cantón Chone, categorizados de acuerdo a su escala de la siguiente manera:

1. **Centro urbano principal de Chone.-** Conglomerado de población que conforma la ciudad de Chone, mantiene un rol dinámico en el valle interior irrigado por el río Chone y sus afluentes, con un notable potencial económico - productivo, sobre su

área de influencia; esto posiciona a Chone como articulador regional, centro administrativo y de comercialización, donde se intercambian y se acopian productos para luego comercializarse en otras ciudades;

2. **Cabeceras parroquiales.**- Población agrupada en la cabecera parroquial rural, con cobertura, coordinación y administración parroquial, consta con equipamiento de servicios y comercios; se incluyen en esta clasificación: Boyacá, Canuto, Convento, Chibunga, Eloy Alfaro, Ricaurte y San Antonio.
3. **Centros poblados rurales mayores.**- Agrupación de población mayor a 400 habitantes, de características rurales en proceso de compactación, que cuentan con servicios y equipamientos. Obedecen a esta clasificación: Pavón (Ricaurte), San Pablo (Chone), San Juan del Búa (Chibunga), Punta y Filo (San Antonio), Cabecera de Barquero (San Antonio) y San Andrés (Sta. Rita).
4. La Comuna Ancestral Cabecera de Barquero, se registrará de acuerdo a lo establecido en la ley de la materia y su reglamento; tendrá la facultad de acoger lo establecido en esta Normativa Técnica, como propuesta de ordenación para gestión y desarrollo del suelo urbano de la comuna, en el marco de la articulación entre la Comuna y el GAD Municipal de Chone. La gestión compartida, deberá basarse en un instrumento complementario, cuya elaboración y aprobación deberá ser participativa.
5. **Centros poblados rurales menores.**- Asentamientos humanos que concentran una población menor a 400 habitantes, de características rurales en proceso de compactación, ubicados en vías secundarias, con usos residenciales, comerciales y equipamiento de acuerdo a las actividades del sector; obedecen a esta clasificación: San Lorenzo (Chone), Badeal (Chone), Ñauce (Sta. Rita), El Pueblito de Río Grande (Sta. Rita) , Hacha (Sta. Rita), Guabal (Sta. Rita), San Elías (Canuto), Casa Grande (Canuto), San Pablo de Tarugo (Canuto), Cucuy (Eloy Alfaro), La Chonta (Eloy Alfaro), Ciudad Jardín (Sta. Rita), Carrasco (Sta. Rita), Sesme (Ricaurte)
6. **Comunidades dispersas.**- Asentamientos menores de conformación dispersa, con usos residenciales o complementarios a las actividades agrarias o pecuarias, localizados sobre ejes viales secundarios o terciarios con provisión de servicios de educación, tales como: Aguas Coloradas (Chone), Betillal (Sta. Rita), Boca Bejuco (Sta. Rita), Boca de Camarón (Sta. Rita), Boca de Cevallos (Sta. Rita), Buenos Aires (Sta. Rita), Camareta (Sta. Rita), Camarones (Sta. Rita) , Cañales (Chone), Cañitas (Sta. Rita), Capilla de Coñaque (Sta. Rita) , La Feria (Sta. Rita), Cerro Juvenal (Sta. Rita), Cevallos (Sta. Rita), Champang (Sta. Rita) , Cometierra (Sta. Rita), EL Achote (Sta. Rita), EL Aguacate (Sta. Rita), EL Aposento (Sta. Rita), EL Ceibo (Sta. Rita), EL Espejo (Sta. Rita), EL Mate (Sta. Rita), EL Páramo de Coñaque (Sta. Rita), EL Pasaje (Sta. Rita), EL Retiro (Sta. Rita), EL Toro (Sta. Rita), Filo de Dos Bocas (Sta. Rita), Guineo Chico (Sta. Rita) , Japón (Sta. Rita), Juan Cayo (Sta. Rita), La Custodia (Sta. Rita), La Mina (Sta. Rita), La Paja (Sta. Rita), La Palma (Sta. Rita), La Ruda (Sta. Rita), La Tigra (Sta. Rita), La Tola (Sta. Rita), La Toquilla (Sta. Rita), Las Piedras (Sta. Rita), Limón, (Chone), Los Ángeles (Sta. Rita) , Los Tres Puertos (Sta. Rita), Mejía (Chone), Molinete (Sta. Rita), Monduque (Sta. Rita), Narciso (Chone), Pescadillo (Sta. Rita),

Piedra Gorda (Sta. Rita), Platanales (Sta. Rita), Salado (Sta. Rita) , San Pedro de Atascoso (Sta. Rita), Sánchez (Sta. Rita) , Santa Clara (Sta. Rita), Santa Rosa (Sta. Rita), Sosa (Sta. Rita), Tablada de Sánchez (Sta. Rita) , Tigre (Sta. Rita), Vaca de Monte (Sta. Rita), Agua Fría (Canuto), Bejuquillo (Canuto), Bella Vista (Canuto), Boca de Chata (Canuto), Boca de Chorrera (Canuto), Boca de Plata (Canuto), Buenaventura (Canuto), Chata (Canuto), Julián (Canuto), Chorrera 2 (Canuto), Copetón (Canuto), Culantrillo (Canuto), Culebra (Canuto), El Limón (Canuto), EL Madero (Canuto) , EL Páramo (Canuto), Estero Hondo (Canuto), Gramalote (Canuto), Guarumal (Canuto), Hueso de Vaca (Canuto) , La Chorrera del Medio (Canuto), La División(Canuto), La Mocora(Canuto), La Pita (Canuto), La Rivera (Canuto), La Vainilla (Canuto), Las Abras (Canuto), Las Cruces (Canuto), Los Remates (Canuto), Mereja (Canuto), Mocoral (Canuto), Olla Vieja (Canuto), Pichilingo (Canuto), San Antonio (Canuto), San Francisco (Canuto), Sánchez (Canuto), Santa Teresa (Canuto), Tablón (Canuto), Tranca y Piedra (Canuto), Badeal (San Antonio), Bellavista (San Antonio), Bravo Chico (San Antonio), Bravo Grande (San Antonio), EL Cerro (San Antonio), EL Olimpo (San Antonio), Escodel (San Antonio), Horconcito (San Antonio), La Estancia (San Antonio), La Greda (San Antonio), La Margarita (San Antonio), La Palmilla (San Antonio), La Sabana (San Antonio), La Segua (San Antonio), Los Monos (San Antonio), Paja de la Virgen (San Antonio), Sabana Nueva (San Antonio), San José (San Antonio), Simbocal (San Antonio), Buenos Aires (Boyacá), Chamizas (Boyacá), Chichanda (Boyacá), Daca (Boyacá), Danda (Boyacá), El Capricho (Boyacá), Estero Seco(Boyacá), La Chala (Boyacá), La Habanita (Boyacá), La Victoria (Boyacá), Las Piedras (Boyacá), Palestina (Boyacá), Palma Seca (Boyacá), Palma Sola (Boyacá), Platanales (Boyacá), San Miguel (Boyacá), Agua Blanca (Ricaurte), Altamira (Ricaurte), Bajos de la Viuda (Ricaurte), Baren (Ricaurte), Barro Colorado (Ricaurte), Boca de Garza (Ricaurte), Cevallos (Ricaurte), Chamizas (Ricaurte), Chorrillos (Ricaurte), Colorado Chico (Ricaurte), Colorado Grande (Ricaurte), EL Águila (Ricaurte), EL Banqueo (Ricaurte), El Jobo (Ricaurte), El Limón (Ricaurte), El Moral (Ricaurte), EL Porvenir (Ricaurte), EL Tillo (Ricaurte), Garrapata (Ricaurte), Garrapatilla (Ricaurte), Guayacán (Ricaurte), Juvenal (Ricaurte), La Boca (Ricaurte), La Delicia (Ricaurte), La Dibujada (Ricaurte), La Isla (Ricaurte), La Laguna (Ricaurte), La Laguna (Ricaurte), La Mancilla (Ricaurte), La Palmita (Ricaurte), La Sandía (Ricaurte), La Zambrano (Ricaurte), Las Riveras (Ricaurte), Levante (Ricaurte), Los Ángeles (Ricaurte), Los Charcos (Ricaurte), Los Muñoz (Ricaurte), Nuevo Bachillero (Ricaurte), Pacho (Ricaurte), Piedra Azul (Ricaurte), Rancho Viejo (Ricaurte), Santos (Ricaurte), Santos Adentro (Ricaurte), Tutumbe (Ricaurte), Agua Blanca (Eloy Alfaro), Agua Fría(Eloy Alfaro), Calada (Eloy Alfaro), Calibre (Eloy Alfaro), Dislabón (Eloy Alfaro), Dominguito (Eloy Alfaro), Dono (Eloy Alfaro), El Frejol (Eloy Alfaro), EL Limón (Eloy Alfaro), El Tillal(Eloy Alfaro), EL Venado (Eloy Alfaro), Estero Hondo (Eloy Alfaro), La Humedad (Eloy Alfaro), La Mira (Eloy Alfaro), La Papaya (Eloy Alfaro), La Península (Eloy Alfaro), La Quebrada (Eloy Alfaro), La Quinquigua(Eloy Alfaro), La Rucha (Eloy Alfaro), Los Peruchos (Eloy Alfaro), Monito (Eloy Alfaro), Muchique (Eloy Alfaro), Palalache (Eloy Alfaro), Pata de Bravo (Eloy Alfaro), San Agustín (Eloy Alfaro), San Jacinto (Eloy Alfaro), Santa Rosa(Eloy Alfaro), Santa Teresa (Eloy Alfaro), Sube y Baja (Eloy Alfaro), Valdivia (Eloy Alfaro), Zapote (Eloy Alfaro), Agua Fría (Convento), Boca de Moreira (Convento), Buenos Aires (Convento), Cabecera de Monito (Convento), Come Tierra (Convento), Coque (Convento), Corneta (Convento), Moreira (Convento), EL Edén (Convento), El Salto

(Convento), EL Tambo (Convento), Gaspar (Convento), Jacinto (Convento), Jamita (Convento), La Alianza (Convento), La Estrella (Convento), La Hermosa (Convento), La industria (Convento), La Lira (Convento), EL Sauce (Convento), Las Anonas (Convento), Las Piedras (Convento), Las Vacas (Convento), Manta Blanca (Convento), Mono (Convento), Ocho de Diciembre (Convento), Tres Esquinas (Convento), Barbudal(Chibunga), Bijagual (Chibunga), Boca de Barbudal (Chibunga) , Boca de Chial(Chibunga) , Boca de Monos(Chibunga), Cajones(Chibunga) , Centinela del Sur(Chibunga) , Cuchara(Chibunga) , El Ají (Chibunga) , EL Cedro(Chibunga) , Flor de Mongolla(Chibunga), Iguana(Chibunga), Izquierdo(Chibunga), La libertad(Chibunga), La Ribera de Cedro(Chibunga), Las Monses(Chibunga), Las Palmas(Chibunga) , Plátano(Chibunga), Quiebra Cabeza (Chibunga), San Roque(Chibunga) , Santa Rosa(Chibunga), Unión y Progreso (Chibunga), Yahuila(Chibunga), Yahuilita (Chibunga).

Artículo 21.- Provisión de equipamientos sociales y de servicios en los asentamientos humanos.- En base a las características y funciones asociadas a cada tipo de asentamientos, éstos dispondrán de reserva de suelo, según los estándares determinados en el presente Plan o en sus instrumentos complementarios, para garantizar actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo, que corresponden a equipamientos jerarquizados en función de su escala regional, micro regional, cantonal, rural y local, de acuerdo a la siguiente relación prioritaria:

1. **Centro urbano principal de Chone.-** Equipamientos para los servicios públicos de escala cantonal que permitan desarrollar la centralidad de comercio de producción agraria, de administración política cantonal y gestión cultural. Se promoverá la diversificación de actividades;
2. **Cabeceras Parroquiales.-** Equipamientos de servicios y comercios de escala parroquial que permitan complementar y fortalecer las actividades con otros centros poblados rurales y el centro urbano principal. Se promoverá la diversificación de actividades;
3. **Centros poblados rurales mayores.-** Equipamientos para los servicios públicos de escala local que permitan disfrutar de los servicios e infraestructuras correspondientes. Se limitará la diversificación de actividades;
4. **Centros poblados rurales menores.-** Asentamientos con usos residenciales, comerciales y servicios asentados fuertemente sobre vías;
5. **Comunidades dispersas.-** Constituida por asentamientos dispersos con usos residenciales relacionadas con las actividades agrarias, ubicadas en ejes viales secundarios, con provisión de servicios y equipamientos básicos de salud y educación.

CAPÍTULO 2 DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE CONECTIVIDAD VIAL ESTRUCTURANTE CANTONAL Y URBANO

Artículo 22.- Definición y jerarquización del sistema vial del cantón Chone.- El sistema vial es un sistema público de soporte constituido por el conjunto de espacios públicos destinados a la movilidad y transporte terrestres, en cualquiera de sus modalidades, que conforman una red o malla jerarquizada para estructurar el territorio y conectar los asentamientos humanos entre sí, de acuerdo a su diferente jerarquía, facilitando, a su vez, su accesibilidad física.

Atendiendo a la escala de servicio se diferencia en sistemas vial estructurante y urbanístico. El sistema de conectividad vial cantonal forma parte del componente estructurante y está clasificado, de acuerdo a su función, en vías primarias, vías secundarias y vías terciarias, en el suelo rural de acuerdo al Catálogo de Mapas y Planos.

El sistema de conectividad vial en suelo urbano, forma parte de los componentes estructurantes y urbanísticos de acuerdo a la siguiente clasificación:

Vías Estructurantes:

- Primarias:
 - Expresas;
 - Arteriales;
 - Colectoras.

Vías Urbanísticas:

- Secundarias:
 - Barriales;
 - Peatonales;
 - Compartidas.

Artículo 23.- Vías primarias cantonales.- Son las denominadas estatales, o colectoras nacionales, se encuentran administradas por el MTOP, son vías interprovinciales que conectan a diferentes provincias como Esmeraldas y Santo Domingo y son las que tienen como función recolectar el tráfico de una zona rural o urbana para conducirlo a las vías primarias nacionales.

En total existen 5 vías primarias en Chone que se detallan a continuación:

Número	Nombre	Longitud
E38	Vía Colectora Santo Domingo-Rocafuerte	200 km
E382	Vía Colectora T del Carmen-Pedernales	88 km
E383	Vía Colectora Y de San Antonio-Bahía de Caráquez	60 km
E383A	Vía Colectora Y de San Antonio-San Vicente	35 km
E384	Vía Colectora Chone-Pimpiguasí	62 m

Artículo 24.- Vías secundarias cantonales.- Está constituida por la red vial contemplada en división política Inter cantonal y están a cargo del GAD Provincial, además se conectan entre parroquias y son zonas de influencia económica, las que más se destacan son:

Nombre	Longitud
Chone Urbano – Eloy Alfaro (17 km desde el punto Sesme que está en la vía colectora E38)	45 km
Chone Urbano – Convento (25 km desde el punto Zapallo que está en la vía colectora E38)	62 km
Chone Urbano – Chibunga (20 km desde la entrada principal de vía colectora E382)	220 km
Chone Urbano – Boyacá	26 km
Boyacá – Cucuy	20 km
Chone Urbano – Ciudad Jardín (tablada de Sánchez)	22 km
Canuto Centro – Tarugo	15 km
Vía Colectora San Antonio- Barquero	2 km
Ciudad Jardín (Tablada de Sánchez) - Ñause,	25 m

Artículo 25.- Vías terciarias cantonales.- Son administradas por el GAD Provincial y componen la red provincial que conectan los caminos vecinales de los sitios rurales a las cabeceras parroquiales, su principal uso es la transportación de alimentos y productos agrícolas.

La red vial del área rural está compuesta por 1.049 vías codificadas y 1.533,35 km, cuyo detalle se indica en la Memoria Técnica de este Plan.

Artículo 26.- Vías estructurantes dentro del suelo urbano.- La red vial que compone el sistema estructurante, se constituye a partir de tres niveles, los cuales se detallan a continuación y constan en el Catálogo de Mapas y Planos:

a.- Vías expresas.- Son aquellas vías destinadas al tránsito vehicular para recorridos largos, de paso y circulación rápida (40-90 km/h), con prioridad para el transporte motorizado público y privado.

Considerando su condición y función que son principalmente de enlace con vías estatales, estas vías expresas se sujetarán a un diseño vial en cada caso particular.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre los corredores arteriales y las vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema intercantonal.

- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

b.- Vías arteriales .- Son aquellas vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de la vía expresa.
- Los cruces en intersecciones se resolverán con facilitadores de tránsito, dotándose para ello de una buena señalización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.

c.- Vías colectoras.- La función de estas vías es de colectoras, es que conectan los centros generadores de tráfico entre sí con las vías arteriales y expresas, absorben el máximo caudal de transporte público y privado de la ciudad, y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Características funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías arteriales secundarias y lo canalizan hacia las vías del sistema local.
- Distribuyen el tráfico dentro de las piezas urbanas
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.

Artículo 27.- Trazado vial.- El suelo, subsuelo y el espacio destinado a las vías, en su carácter de estructurante será respetado en su trazado y no modificable, en su ejecución directa y en los procesos de urbanización; las vías de carácter urbanístico pueden variar en su trazado de acuerdo a procedimientos de reforma vial, que incluirán también las propuestas del urbanizador; en ningún caso será ocupado por edificaciones de uso privado (excepto los destinados a kioscos, tienda ambulante, etc, que permitan estas normas) y su jerarquización respetará las condiciones determinadas en esta Normativa Técnica y, de forma subsidiaria, las establecidas en el Código Urbano. Cuando no sea posible respetar las condiciones señaladas deberá ser justificado técnicamente.

Se respetarán las áreas de protección correspondientes fijadas por la normativa sectorial.

CAPÍTULO 3

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ZONAS DE PROTECCIÓN CANTONAL Y ÁREAS VERDES URBANAS

Artículo 28.- **Ámbito de aplicación de las condiciones específicas de protección ambiental y ecológica en suelo rural.**- De acuerdo a la Sección IV del Reglamento de la LOOTUGS, se regulan en este capítulo las condiciones específicas para la protección ambiental y ecológica de las siguientes áreas delimitadas en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas y Planos.

1. Humedal La Segua;
2. Bosque Protector Carrizal- Chone, en parte de las parroquias de Canuto; San Rita y Chone;
3. Bosque Protector Daule- Peripa, localizado en las parroquias de Chone, Santa Rita y Ricaurte;
4. Manglar de Chone, localizado en la parroquia San Antonio (sitio Barquero 1 y 2, Simbocal y Barquero);
5. La zona alta de cuenca hídrica del Río Garrapata, Sitio Pavón;
6. Área de influencia del proyecto multipropósito Carrizal – Chone;
7. Áreas de patrimonio natural;
8. Las zonas a 100 metros, aledañas de las riveras, cuencas hídricas y canales de encauzamientos del cantón Chone;
9. Cota 80 y 90 del embalse de Río Grande.

Artículo 29.- **Determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica.**- Todas las políticas y actuaciones que se promuevan en estas áreas tenderán a la preservación, conservación y/o restauración de las características biofísicas de cada ámbito.

La delimitación de la protección ecológica y la regulación dentro de su ámbito obedecerá, además de esta Normativa Técnica, a la normativa sectorial correspondiente y requerirá para su gestión de la articulación con las instituciones competentes.

La gestión para la conservación y preservación de las áreas de protección ambiental y ecológica, puede ser complementada y articulada con el GAD Municipal de Chone a través de las entidades competentes, en el marco de sus competencias y organismos no gubernamentales. No será permitido subdividir o fraccionar en el suelo sub clasificado como “de protección”, sea rural o urbano.

1.- Humedal La Segua.- El humedal La Segua es un ecosistema de agua dulce, que consiste en una ciénaga central inundada la mayor parte del tiempo y una planicie extensiva inundable en la estación lluviosa., está conformada por un pantano central, el cual se encuentra permanentemente anegado y una extensa llanura de inundación que se cubre de agua en la estación lluviosa (diciembre - abril).

Al humedal se asocian distintos tipos de formaciones vegetales, desde acuáticas a terrestres, que guardan relación con la estacionalidad del clima. Respecto a la fauna, el humedal es rico en especies de aves tanto de hábitos acuáticos como terrestres, de las

cuales muchas son migratorias. De igual forma, las aguas del humedal albergan una importante diversidad de ictiofauna.

Lo dispuesto en esta Normativa Técnica se articulará y complementará con la propuesta de Zonificación y Lineamientos del Plan de Manejo Ambiental Humedal La Segua del GAD Provincial de Manabí, en relación a sus competencias.

- Zona de Protección;
- Zona de Recuperación;
- Zona de Uso Múltiple;
- Zona de Uso Público, Turismo y Recreación.

2.- Bosque Protector Carrizal- Chone, en parte de las parroquias de Canuto; San Rita y Chone.- Entre los aspectos físicos del área del bosque protector se destaca un bioclima de la zona que se distribuye entre húmedo subtropical, seco tropical y subhúmedo tropical. En toda la zona alta y baja del bosque protector, se registran varias especies vegetales de considerable importancia. En el bosque protector Carrizal- Chone se registra 36 especies de aves, pertenecientes a 19 familias y 10 órdenes.

3.- Bosque Protector Daule- Peripa, localizado en las parroquias de Chone, Santa Rita y Ricaurte.- Este bosque protector cumple un papel muy importante en la conservación in situ de la biodiversidad, actuando como zonas de amortiguamiento o corredores ecológicos. Es de Clima Tropical mega térmico semihúmedo, en donde la temperatura media anual es de 25.1 °C. En lo que respecta al temporal lluvioso en la región, vale destacar que el 85 % de las precipitaciones se dan en los cuatro primeros meses del año, y se registra una precipitación media anual de 2168 mm. El valor promedio de humedad relativa anual registrado corresponde a un valor de 82.28%

4.- Manglar de Chone, localizado en la parroquia San Antonio (sitio Barquero 1 y 2, Simbocal y Barquero).- El ecosistema manglar del estuario del Río Chone está formado por el bosque de mangle, islas estuarinas cubiertas de manglar, áreas salinas y playones.

5.- La zona alta de cuenca hídrica del Río Garrapata, Sitio Pavón.- El área de Protección Hídrica Comunitaria denominada Garrapata, se encuentra ubicada en la parroquia rural de Ricaurte. El clima en el área de estudio es Ecuatorial Megatérmico Semi-húmedo La precipitación anual varía entre 1.000 y 2.000mm, las temperaturas medias son cercanas a los 25°C y la humedad relativa En cuanto a escorrentía, los valores en la zona se presentan un balance hídrico positivo, se evidencian ecosistemas como bosque siempreverde estacional montano bajo de la Cordillera costera del pacífico ecuatorial y bosque siempre verde estacional piemontano de la cordillera del pacífico ecuatorial.

Las especies vegetales que en la zona existen son producto de rebrotes de especies tales como Laurel, Algarrobo, Chontilla, Moral, Cedro, Palo de Mango, Pacheco, Guachapelí, entre otros. En cuanto a fauna, es muy escasa, únicamente se encuentran especies comunes de mamíferos y rumiantes como el gato de monte, ardillas, en muy poca cantidad se hallan venados, tigrillos, burro silvestre, guanta y guatusa.

Artículo 30.- Jerarquía de áreas verdes en suelo urbano.- Las áreas verdes en el suelo urbano del cantón Chone se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional;
 - Cantonal.
- a. **Regional.-** Corresponde a aquellas áreas verdes o la proyección de estas, que prestan servicio a escala Inter cantonal;
 - b. **Cantonal.-** Se refiere a aquellas áreas verdes que prestan servicio a escala cantonal.

CAPÍTULO 4

DELIMITACIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 31.- Jerarquía de equipamientos.- Los equipamientos estructurantes, se clasifican de acuerdo a la siguiente jerarquía, estipulada por la escala de la cobertura del servicio:

- Regional;
 - Cantonal.
- a. **Regional.-** Corresponde a aquellos equipamientos que prestan servicio a escala Inter cantonal.
 - b. **Cantonal.-** Son aquellos equipamientos que otorgan servicio a escala cantonal.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES ESPECÍFICAS ANTE AMAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS DEL CANTÓN CHONE

Artículo 32.- Grados de susceptibilidad ante amenazas y actuación dinámica de la información.- Las amenazas que con mayor frecuencia se dan son: sequía, en el área rural; deslizamientos a nivel urbano y rural; e inundaciones a nivel urbano y rural, con mayor incidencia en el sector urbano.

Los grados de susceptibilidad ante amenazas quedan registrados en el Catálogo de Mapas y Planos. Esta información podrá ser objeto de planes complementarios o estudios de menor escala y servir, a su vez, para generar mapas de riesgos. En todo caso, el GAD Municipal de Chone establecerá el procedimiento técnico de aprobación oficial de la información gráfica que realizar el posible ajuste del ámbito de aplicación de las determinaciones de protección.

Artículo 33.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de inundación y movimientos en masa de zonas afectadas ocupadas por viviendas.- Queda prohibida la construcción de viviendas o cualquier tipo de edificación, construcción u obras de urbanización, que no sean las exclusivamente destinadas para la mitigación y reducción del riesgo de inundación o de movimientos en masa, en áreas afectadas por grados de amenaza alto y medio. Por tanto, no se otorgarán permisos de construcción ni de urbanización, ni de ningún otro tipo, en dichas áreas.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo, la construcción y edificación, así como la ejecución obras de urbanización quedarán restringidas a la ejecución previa de las actuaciones necesarias para la mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza.

En las zonas afectadas por amenazas de grado bajo, queda prohibida la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las de mitigación y reducción de riesgos, sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Chone determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos correspondientes y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras. Todo proyecto de mitigación de riesgos será concebido integralmente y, por tanto, irá acompañado del proyecto de infraestructura de drenaje y evacuación de aguas o cualquier otra obra de urbanización e ingeniería y serán tramitados y ejecutados conjuntamente.

Cualquier construcción y edificación que se realice a partir de la entrada en vigor del PUGS del cantón Chone, sin tener en cuenta las determinaciones de este artículo, no será registrada en el sistema de catastro municipal bajo ningún concepto y será excluida de todo tipo de ayudas públicas de interés social, tales como la permuta y restitución de vivienda en lugar seguro, en caso de resultar damnificadas por posibles eventos de inundación.

Las edificaciones existentes en áreas afectadas por amenazas de grados alto y medio, antes de la entrada en vigor del Plan de Uso y Gestión del suelo, podrán ser objeto de un proceso gradual de relocalización y, en todo caso, las políticas públicas estarán encaminadas a incentivar la desocupación voluntaria de dichas áreas.

Artículo 34.- Determinaciones para la prevención de riesgos ante amenaza de anegación de cultivos en áreas afectadas por el desbordamiento de quebradas y de canales de riego.-

Queda prohibida la construcción de infraestructura de riego o de contención de lodos y deslizamiento de masas en zonas de quebradas sin el correspondiente permiso municipal de obras, independientemente de que la competencia de gestión sea pública – por parte de cualquier nivel de gobierno-, o privada. El GAD Municipal de Chone determinará los contenidos técnicos mínimos de los proyectos de ingeniería y exigirá las factibilidades y viabilidades técnicas que estime convenientes para garantizar la sostenibilidad futura de las obras, sin los cuales no será otorgado el permiso de obras.

Artículo 35.- Tala de árboles y movimientos de tierra.- Queda prohibida la tala de árboles y los movimientos, excavaciones, rellenos o explanaciones de tierra en aquellos taludes ubicados en las áreas de afectación de movimientos en masa, en grados de amenaza alto y medio; así como en las zonas de protección ambiental y ecológica.

Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior, quedan restringidas al correspondiente permiso municipal en las zonas afectadas por grado bajo de amenaza, previa realización de las obras de mitigación y reducción de la vulnerabilidad ante la amenaza o de la propia amenaza. Los permisos municipales correspondientes estarán

sustentados en documentación precisa para garantizar la seguridad y la sostenibilidad de las actuaciones.

Artículo 36.- Responsabilidad ante infracciones y sanciones.- El GAD Municipal de Chone, para garantizar la seguridad de sus ciudadanos, el derecho a una vivienda y calidad de vida dignas en entornos saludables, ejercerá el derecho de determinar y aplicar el régimen de infracciones y sanciones, de acuerdo al capítulo III del Título IV de la LOOTUGS, a personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones a la gestión del suelo, según lo determinado en la Ley del suelo citada y en estas normas urbanísticas.

El GAD Municipal de Chone, se reserva el derecho de informar y denunciar las infracciones que, de ser el caso, sean competencia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como órgano de vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.

CAPÍTULO 6 CLASIFICACIÓN DEL SUELDO

Artículo 37.- Suelo rural, Concepto y clases.- Es el suelo 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.

Los asentamientos humanos de las comunidades dispersas ocupan suelo clasificado como rural ya que, aunque dispongan de cierto grado de urbanización y dotación de servicios; no reúnen las características para su clasificación como suelo urbano.

El suelo rural está sub clasificado, de acuerdo a características biofísicas y geográficas, así como por la capacidad de utilización de la tierra, de acuerdo a las siguientes clases:

- Suelo rural de protección;
- Suelo rural de producción.

Artículo 38.- Suelo rural de producción. SRP.- Es el suelo rural destinado principalmente a actividades agroproductivas. Tiene restringidos su fraccionamiento y construcción de acuerdo a lo establecido en estas normas.

Artículo 39.- Se podrán desarrollar, además, según el tratamiento asignado, actividades acuícolas, ganaderas, forestales, de desarrollo turístico, agroindustriales e industriales. Todas ellas respetarán lo establecido en esta Norma Técnica y en las normas ambientales sectoriales dictadas por la Autoridad Ambiental correspondiente. Suelo rural de protección. SRPR.

Es el suelo que, por razones de conservación ecológica o de exposición ante amenazas de inundación y de movimientos en masas, merece medidas específicas de protección. Tiene restringida su ocupación y, por tanto, su fraccionamiento y construcción, de acuerdo a lo establecido en esta Norma Técnica.

Ningún área de este suelo puede ser considerado como áreas de cesión en fraccionamientos destinados a áreas verdes y recreativas. (Art. 28 Reglamento LOOTUGS) Podrá desarrollarse con actuaciones, usos y actividades orientadas a su conservación y recuperación. (Art. 30 Norma Técnica). Las obras de mitigación, de ser el caso, deberán incluir necesariamente obras de urbanización correspondientes (contención, drenaje, etc). (Art. 28 Reglamento LOOTUGS).

En planes parciales e instrumentos complementarios de desarrollo, así como en la ejecución de unidades urbanísticas, este suelo será descontado en los planes parciales del cálculo de la superficie útil urbanizable.

En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección los siguientes:

1. Humedal La Segua;
2. Bosque Protector Carrizal – Chone, en parte de las parroquias de Canuto, Santa Rita y Chone;
3. Bosque Protector Daule- Peripa, localizado en las parroquias de Chone, Santa Rita y Ricaurte;
4. Manglar de Chone, localizado en la parroquia San Antonio (sitio Barquero 1 y 2, Simbocal y Barquero);
5. La zona alta de cuenca hídrica del Río Garrapata, Sitio Pavón;
6. Área de influencia del proyecto multipropósito Carrizal – Chone;
7. Áreas de patrimonio natural;
8. Las zonas a 100 metros, aledañas de las riveras, cuencas hídricas y canales de encauzamientos del cantón Chone;
9. Cota 80 y 90 del embalse de Río Grande.

Artículo 40.- Suelo urbano, Concepto y clases.- Es el suelo ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen ámbitos de las cabeceras parroquiales rurales, los centros poblados rurales, mayores y menores, dentro de un entorno de suelo rural.

El suelo urbano del centro urbano principal y de los núcleos urbanos del Cantón Chone, está sub clasificado de acuerdo a la cobertura de los sistemas públicos de soporte: Infraestructura de Agua Potable, Saneamiento, Alcantarillado Pluvial y tratamiento de vías. Y se clasifican en:

- Suelo urbano consolidado;
- Suelo urbano no consolidado;
- Suelo urbano de protección.

Artículo 41.- Suelo urbano consolidado, SUC.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El suelo urbano consolidado considera la cobertura de redes de agua potable, aguas servidas, aguas lluvias y tratamientos de vías.

Artículo 42.- Suelo urbano no consolidado, SUNC.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o grado de urbanización.

Artículo 43.- Suelo urbano de protección. SUP.- Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Las áreas consideradas como urbanas de protección, son todas aquellas que rodean o cruzan la ciudad y se extienden y colindan con el área rural que bordea lo urbano de Chone.

En Chone predominan las áreas de protección naturales, especialmente los Humedales. Esta consideración de las áreas urbanas de protección está orientada a recuperar las capacidades productivas agrícolas del territorio, continuación del paisaje, gestión para la sostenibilidad territorial, prevención de amenazas por movimientos en masa, inundaciones y drenajes en épocas invernales. En estas zonas se restringe y limita la forma de uso y ocupación urbana de acuerdo a los usos específicos.

CAPÍTULO 7

DIRECTRICES Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES Y OTROS COMPLEMENTARIOS

Artículo 44.- Objeto.- En este capítulo se engloban el conjunto de directrices, determinaciones y parámetros de calidad exigibles al planeamiento, así como otros estándares urbanísticos en materia de protección que permiten establecer los criterios para la ordenación del suelo y reparto de cargas y beneficios en la formulación de los instrumentos de planificación urbanística complementarios para el desarrollo del PUGS. Forman parte del componente estructurante. Su no cumplimiento será motivo de sanción por parte del GAD Municipal de Chone, o en su caso, de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Artículo 45.- Contenidos y procedimientos de aprobación.- Los planes parciales atenderán en su contenido y procedimientos de aprobación, a lo articulado en la Norma Técnica de RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020.

Artículo 46.- Estándares urbanísticos para el desarrollo de planes parciales.- El suelo rural de expansión urbana se desarrollará con planes parciales en los polígonos de intervención

territorial correspondientes, y destinarán suelo para sistemas públicos de soporte de acuerdo a los siguientes parámetros y condiciones:

- Se justificará el cálculo de la superficie útil urbanizable del polígono de intervención territorial;
- Si el PUGS no establece población horizonte, ésta se calculará en base a una densidad de mínimo 23 viv/ha para centro urbano principal y 20 viv/ha para cabeceras parroquiales, centros poblados rurales mayores y centros poblados rurales menores;
- El nuevo trazado vial garantizará la integración con la malla del sistema vial existente, para asegurar la conexión y accesibilidad de la población asentada en las nuevas áreas de desarrollo;
- Se proyectará la adecuada cobertura de servicios e infraestructura, para la población horizonte asignada a cada polígono de intervención territorial en esta Normativa Técnica, incluyendo éstos los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección de basura;
- El desarrollo de los correspondientes planes parciales o complementarios, se estipularán de acuerdo a los estándares urbanísticos de cada escala de asentamiento humano:

a.- Centro urbano principal:

- Agua potable: 100% de cobertura;
- Alcantarillado sanitario: 100% de cobertura;
- Alcantarillado pluvial: 100% de cobertura;
- Servicio eléctrico: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 16.66m² por habitante;
- Áreas verdes: (área recomendada por la OMS 9m² por habitantes) 13.73m² por habitante;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

b.- Cabecera parroquial:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Alcantarillado Pluvial: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 7m²/habitantes al 2033;
- Áreas verdes: 4m²/habitantes al 2033;
- Sistema vial: Vías con tratamiento.

c.- Centro poblado rural mayor:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano: 9m²/habitantes al 2033;
- Áreas verdes: 2m²/habitantes al 2033;
- Sistema vial: Vías tratamiento medio.

d.- Centro poblado rural menor:

- Agua Potable: 100% de cobertura;
- Saneamiento: 100% de cobertura;
- Equipamiento urbano;
- Áreas verdes: 1m²/habitante al 2033;
- Sistema vial: Vías tratamiento medio.

Artículo 47.- Aprovechamiento urbanístico e instrumentos de gestión.- En la formulación del Plan Parcial éste deberá asignar edificabilidades específicas máximas en relación al aprovechamiento urbanístico. Si en el PIT no estuviera estipulado el valor del aprovechamiento urbanístico deberá hacerlo el Plan Parcial asignado un factor de ponderación de valor la unidad al uso general del polígono.

El Plan Parcial delimitará todo el ámbito del PIT las unidades de actuación urbanística consecuentes al reparto equitativo de cargas y beneficios, calculará dicho reparto de acuerdo a la Ley y justificará su equilibrio.

**TÍTULO IV
COMPONENTE URBANÍSTICO
CAPÍTULO 1
SISTEMAS URBANÍSTICOS**

Artículo 48.- Definición y estructura.- Los sistemas urbanísticos son aquellas proyecciones de equipamientos necesarios que poseen menor jerarquía en el Cantón y se los clasifica según los sistemas desarrollados en el Plan y detallados en la Memoria Técnica y Catálogo de Mapas y Planos:

- **Sistema de Equipamientos**
 - Locales;
 - Barriales.
- **Sistema de Áreas verdes y zonas de protección**
 - Locales;
 - Barriales.
- **Sistema de Conectividad**
 - Ejes de Barrio;
 - Barriales;
 - Compartidas;
 - Peatonales.

CAPÍTULO 2

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, TRATAMIENTOS Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 49.- Polígonos de intervención territorial – PIT.- Los Polígonos de Intervención Territorial, PIT, son instrumentos de planificación que delimitan ámbitos de suelo, tanto rural como urbano, en base a características homogéneas sobre los que se aplican las mismas determinaciones de acuerdo a estas normas urbanísticas, para orientar los procesos de urbanización y de edificación.

Los PIT se agrupan en función del tipo de tratamiento asignado por el planeamiento que permiten orientar las actuaciones en base a estrategias comunes para el uso y gestión adecuados de los recursos.

Se encuentran distribuidos geográficamente de acuerdo a lo estipulado en el Catálogo de Mapas y Planos del presente PUGS.

La forma de ocupación del suelo y los parámetros de ordenación del uso y gestión del suelo, así como de la edificación, quedan regulados en los capítulos correspondientes a las condiciones generales de los mismos, salvo que la regulación específica concretada para cada polígono determina otra cosa.

A los efectos de la gestión del suelo urbano y rural de expansión urbano para su desarrollo y urbanización los PIT constituyen ámbitos de solidaridad compartiendo condiciones respecto a los beneficios y obligaciones urbanísticas del planeamiento.

Artículo 50.- Tratamiento urbanístico del suelo.- Es un instrumento de planeamiento del suelo que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico dentro de un PIT, tanto en suelo urbano como rural. Son la base para la aplicación de las políticas y normas urbanísticas relativas al aprovechamiento del suelo y los mecanismos de gestión del suelo.

Artículo 51.- Polígonos de intervención territorial en suelo rural y tratamientos de suelo:

a.- Polígonos de Intervención territorial en suelo rural.

- Los PIT en el suelo rural, se agrupan de la siguiente forma, de acuerdo a la estrategia común que permitirá un aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
- En el suelo rural quedan estipulados 10 Polígonos de Intervención Territorial, representados en el Catálogo de Mapas y Planos.

b.- Condiciones de homogeneidad de los PIT rurales.

- Polígonos de intervención territorial 1, 2 y 3

Estos PIT Rurales, fueron definidos dada las condiciones homogéneas actuales que desarrollan en estos segmentos territoriales, considerados como unidades ambientales de elevada biodiversidad, dado que son bosques protectores y el humedal La Segua,

áreas que producen oxígeno y absorben dióxido de carbono, controlan inundaciones, evitan erosión y promueven la conservación de los ecosistemas.

Además, cuenta con formaciones vegetales, naturales que cumplen la función de conservación del suelo y de la vida silvestre; permiten controlar fenómenos pluviales torrenciales y/o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial.

- o Polígono de intervención territorial 10.

Este PIT rural, fue establecido en consideración a las actividades productivas que deberán considerar la mitigación a inundación, producción estacionaria y la degradación del suelo generada por las actividades antrópicas inadecuadas, las cuales afectan significativamente al entorno natural de este segmento territorial, siendo indispensable la recuperación de estas áreas para que cumplan las funciones de producción y protección.

- o Polígonos de intervención territorial 4,5,6,7,8,9

Estos PIT Rurales, fueron considerados por su alto grado de degradación del suelo agro productivo, como consecuencia de acciones antrópicas realizadas y el inadecuado manejo del recurso, siendo de vital importancia las actividades orientadas a la recuperación de su vocación.

c.- Tratamientos de los PIT rurales

En el Catálogo de Mapas y Planos se definen los tratamientos propuestos para el suelo rural de producción y protección, considerando las características morfológicas, físico ambiental y socio económicas; aplicando los tratamientos de promoción productiva, protección producción y recuperación.

A continuación, se muestra la matriz con la correspondiente vinculación entre los PIT, sub clasificación del suelo rural y tratamientos:

Sub clasificación del Suelo Rural	Tratamientos
Protección	Recuperación
	Protección Producción
Producción	Promoción Productiva

Artículo 52.- Polígonos de intervención territorial en suelo urbano y tratamientos de suelo.- Los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) y Tratamientos en el suelo urbano del Centro Urbano Principal, Cabeceras Parroquiales Rurales, Centros Poblados Rurales Mayores y Centros poblados Rurales Menores, quedan estipulados en el Catálogo de Mapas y Planos.

A continuación, se describen los PIT y Tratamientos, en consideración a la Sub clasificación del suelo urbano: Consolidado, No Consolidado y Protección.

- **En el suelo urbano consolidado:**

- Polígono de intervención territorial: Conservación y Renovación:

Se aplica a aquellas zonas de la ciudad, principalmente del centro, que se encuentran provistas de todos los servicios públicos de soportes de acuerdo a lo estándares urbanísticos, cuya infraestructura se encuentra consolidada manteniendo una morfología principal de edificaciones aportadas, que deberán de preservarse, como parte de su patrimonio e historia.

- Polígono de intervención territorial:

Renovación

Aplicada a las zonas que se encuentran provistas de todos los servicios de acuerdo a los estándares urbanísticos, en zonas del casco comercial, en donde se busca la realización de proyectos encaminados al reemplazo o el mejoramiento sustancial de su infraestructura pública, mediante regeneraciones urbanas que busquen mejorar la dinámica social, la seguridad y la actividad económica de la Ciudad.

- Polígonos de intervención territorial: Sostenimiento

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

- **En el suelo urbano no consolidado**

- Polígonos de intervención territorial: Consolidación:

Se aplica en aquellas zonas de la ciudad, cuyas áreas presentan déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y re densificación.

- Polígonos de intervención territorial:

Desarrollo

Se aplica a zonas que conforman los polígonos de intervención territorial que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los estándares urbanísticos.

- Polígonos de intervención territorial

Mejoramiento Integral

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

- En el suelo urbano de protección

- Polígonos de intervención territorial:

Conservación.

Los tratamientos asignados están orientados a realizar un uso sostenible y responsable de estos recursos permitiendo proyectos y actividades que generen rentas y que aseguren la permanencia de los recursos. Las acciones de gestión en estas áreas deben contar con planes y proyectos específicos que garanticen lo mencionado.

- Polígonos de Intervención Territorial:

Recuperación.

Se aplica a aquellas zonas de la ciudad, cuyas intervenciones están dirigidas a recuperar las áreas naturales, por sus condiciones ambientales y de funcionamiento ecológico, que han sido deforestadas o afectadas por la urbanización y acciones antrópicas.

CAPÍTULO 3

REGULACIÓN DE USOS GENERALES Y USOS ESPECÍFICOS EN SUELO RURAL Y URBANO

Artículo 53.- Aprovechamiento del suelo rural.- El aprovechamiento del suelo, estipula las determinaciones vinculantes o normativas de utilización del mismo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a lo definido en la LOOTUGS y en el presente PUGS.

- El uso representa la destinación asignada al suelo, en conformidad con la clasificación y sub clasificación asignada en el presente plan;
- Edificabilidad general máxima;
- Edificabilidad específica máxima.

Artículo 54.- Usos generales del suelo rural.- El uso general en el cantón Chone, incluye las dos subclases de suelo rural: El de Protección y el de Producción de una forma que también se identifiquen zonas de regulación especial por sus características biofísicas y socioeconómicas particulares, estas zonas comprenden el Humedal La Segua, el área de influencia del Proyecto Multipropósito Carrizal Chone, los Bosques Protectores Carrizal-Chone y Daule Peripa; uso Acuícola y las zonas fuera de estos polígonos consideradas como

“agro”, en el marco del Artículo 5 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que define que lo agrario incluye las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, silvícolas, forestales, ecoturísticas, agro turísticas y de conservación relacionadas con el aprovechamiento productivo de la tierra rural

Corresponden los siguientes usos generales en el suelo rural, los cuales se representan en el Catálogo de Mapas y Planos:

- Producción limitada;
- Protección y Recuperación Inmediata;
- Protección, Recuperación y Conservación Ambiental;
- Uso Acuícola;
- Uso Agropecuario;
- Uso Agroindustrial.

Artículo 55.- Usos específicos del suelo rural.- Generados como la actividad específica a detallar y particularizar a partir de las disposiciones del uso general en los predios o en las zonas concretas del territorio, aplicando las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, de acuerdo a lo estipulado en la Ley:

- **Uso principal.-** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona;
- **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica;
- **Uso restringido.-** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones;
- **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;

Para los usos específicos del territorio rural del Cantón Chone, relacionados con el uso general, se definen de la siguiente manera y se representan en el Catálogo de Mapas y Planos.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural	Viviendas Unifamiliares
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales	Sistemas Agropecuarios Sostenibles, Silvicultura y agricultura orgánica, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	Infraestructura Complementaria a la producción Agropecuaria, bodegas, centros de acopio, actividades veterinarias, zootecnia

	AGR-3	Actividades Sostenibles	Actividades de Apicultura, Actividades Policultivos y Cultivos Peremnes, Agroforestería, conservación y Producción, Uso de Protección de Patrimonio Natural.
	AGR-4	Producción Restringida	Producción vulnerable a inundaciones
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	Preotección del Bosque Seco o húmedo, ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento, Regeneración del Ecosistema
	PAR-2	Conservación Rural	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje	Infraestructura de Hospedaje, moteles.
	SC-2	Restauración	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rapidas, patios de comidas y similares
	SC-3	Comercio	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos, tiendas de servicio, locales de venta de productos orgánicos; frutas y verduras
	SC-4	Comercio Agropecuario	venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
	SC-5	Comercio de Servicio	gasolineras y estaciones de servicio, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas. acopio de material de reciclaje
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, incluye parques del corredor, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
	ERR-2	Educación Rural	Actividades de Excursiones y Contemplaciones• Infraestructura Turística, Actividades Científico Culturales, Infraestructura ecológica para actividades turísticas
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos o lugares dedicados a la cría de animales y/o aves a todo tipo de escala.
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como:

			chame, camarón de agua dulce.
E Equipamientos	EQ	Equipamientos	Equipamiento e Infraestructura Local de Almacenamiento y Procesamiento Agropecuario de bajo coeficiente de ocupación del suelo, Infraestructura Eléctrica y Telecomunicaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje Permanente
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva	Producción y procesamiento de productos agropecuarios, preparación y almacenamiento de balanceado
	AGIN-2	Agroindustria administrativa	Actividades administrativas
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera	Embotellamiento de bebidas no alcohólicas y alimenticias, industria manufacturera: pescado, carnes, lácteos, conservas alimenticias, productos agrícolas y semillas, producción de hielo industrial, tratamiento de embasado y distribución de agua purificada industrial, fabricación de chifles industrial y similares

De esta manera, se han determinado las siguientes compatibilidades:

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal;
- C = Complementario;
- R = Restringido;
- PR = Prohibido.

USO ESPECÍFICO: PRODUCCIÓN LIMITADA						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales			X	
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida	X			
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		

	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva				X
	AGIN-2	Agroindustria administrativa				X
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera				X

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN INMEDIATA						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles		X		
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			

	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva				X
	AGIN-2	Agroindustria administrativa				X
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera				X

USO ESPECÍFICO: PROTECCIÓN, RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios				X
	AGR-3	Actividades Sostenibles		X		
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural	X			

	PAR-2	Conservación Rural	X			
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva				X
	AGIN-2	Agroindustria administrativa				X
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera				X

USO ESPECÍFICO: ACUÍCOLA						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales			X	
	AGR-2	Servicios Agropecuarios			X	
	AGR-3	Actividades Sostenibles		X		
	AGR-4	Producción Restringida			X	
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		

	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje				X
	SC-2	Restauración				X
	SC-3	Comercio				X
	SC-4	Comercio Agropecuario				X
	SC-5	Comercio de Servicio				X
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas	X			
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas	X			
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva				X
	AGIN-2	Agroindustria administrativa				X
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera				X

USO ESPECÍFICO: AGROPECUARIO						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural			X	
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales	X			
	AGR-2	Servicios Agropecuarios		X		
	AGR-3	Actividades Sostenibles	X			
	AGR-4	Producción Restringida			X	
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural		X		

	PAR-2	Conservación Rural		X		
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración			X	
	SC-3	Comercio			X	
	SC-4	Comercio Agropecuario			X	
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura		X		
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
AI Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva				X
	AGIN-2	Agroindustria administrativa				X
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera				X

USO ESPECÍFICO: AGROINDUSTRIAL						
CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	COMPATIBILIDAD			
			P	C	R	PR
RUR Residencia de Uso Rural	RUR1	Residencial Uso Rural				X
AGR Agropecuario	AGR-1	Sistemas Agropecuarios Convencionales				X
	AGR-2	Servicios Agropecuarios	X			
	AGR-3	Actividades Sostenibles				X
	AGR-4	Producción Restringida				X
PAR Protección Ambiental Rural	PAR-1	Protección Ambiental en Uso Rural				X

	PAR-2	Conservación Rural				X
SC Servicios de Carretera	SC-1	Hospedaje			X	
	SC-2	Restauración			X	
	SC-3	Comercio			X	
	SC-4	Comercio Agropecuario	X			
	SC-5	Comercio de Servicio			X	
ERR Educación y Recreación Rural	ERR-1	Recreativo Rural			X	
	ERR-2	Educación Rural			X	
PR Pecuario Rural	PR-1	Pecuario y de Apicultura				X
	PR-2	Acuicultura Especies Introducidas				X
	PR-3	Acuicultura Especies Nativas				X
E Equipamientos	EQ	Equipamientos			X	
Al Agroindustrial	AGIN-1	Agroindustria productiva	X			
	AGIN-2	Agroindustria administrativa	X			
	AGIN-3	Agroindustria manufacturera	X			

Artículo 56.- Usos generales del suelo urbano.- El uso general es el uso mayoritario y dominante que el PUGS asigna y define para un determinado ámbito espacial.

El uso general será característico del conjunto del correspondiente ámbito y en base al cual se calculará la edificabilidad general máxima cuando se encuentre dentro un polígono de intervención territorial de suelo de expansión urbana o dentro de una unidad de actuación dentro del suelo urbano, a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico se le asignará al coeficiente o factor de ponderación el valor de la unidad.

De acuerdo al conjunto de actividades que se pueden realizar los usos se agrupan de la siguiente forma:

- **Uso residencial (R):**

Es el suelo destinado a la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles y/o restringidos, en lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

- **Uso Comercial (C):**

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, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectivo).

- **Uso Regulación Especial (RE):**

Es el uso designado al sector del área de influencia de la infraestructura comercial del Nuevo Mercado Central Municipal.

- **Uso de Protección (P):**

Son los usos del suelo designados para la conservación y protección de los ecosistemas urbanos de Chone y que por razones ambientales deben recuperarse y protegerse para el equilibrio ecológico, producción agrícola, calidad ambiental y paisajística de la ciudad.

Artículo 57.- Usos específicos del suelo urbano.- Los usos específicos son aquellos que detallan y particularizan el uso general en un predio concreto, garantizando la diversidad de usos y manteniendo el equilibrio territorial. Los usos específicos atienden a las siguientes categorías:

- **Uso principal:** es el uso específico permitido en la totalidad de los predios de un determinado ámbito.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitido en la totalidad de los predios pero que no superará el 49% del total del coeficiente de utilización del suelo.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal pero que se permite en determinadas condiciones de compatibilidad y localización, de acuerdo a la ordenación detallada de los PIT.

Los usos específicos tendrán asociados los siguientes códigos y corresponderá a las actividades de la siguiente base de datos:

CÓDIGO GENERAL	CÓDIGO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN DE USOS	ACTIVIDADES
R	R-1	Residencial	viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, edificios de departamentos
CB	CB-1	Comercio Barrial	tiendas de abarrotes, despensas, panaderías, heladerías, refresquería, venta de dulces, farmacias, copiadoras, cybers, bazares, venta de flores, papelerías, librería, venta de periódicos y revistas, tienda de artesanías, joyerías, relojerías, perfumerías, cosméticos, venta de calzados, repuestos de vehículos (no servicio automotriz), cuero, licorerías, elaboración y venta de hielo artesanal
	CB-2	Comercio de servicios	boutiques, salones de belleza, lavanderías, tintorerías, locales de transferencia de dinero, servicios de telefonía móvil, cerrajería (copiado de llaves), talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas, reparación de calzado, sastrerías, salas de masaje, gimnasios, spa, biomagnetismo, servicios holísticos, acupuntura, aeróbicos y similares
	CB-3	Comercio de Mercado	venta de comestibles no preparados al por menor (frutas y legumbres, lácteos, frigoríficos)
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	almacenes o locales de venta de: cristalerías, arte, ropa, textiles, muebles y puertas, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes o juguetería, artículos para el hogar y decoraciones, artículos para fiestas infantiles, motos y bicicletas y repuestos, artículos de plásticos, juegos infantiles, artículos y prendas deportivas, artículos tecnológicos, equipos y accesorios de purificación de agua, pañales, artículos tapizados, artículos contra incendios, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos turísticos como carpas y afines, artículos de colecciones y similares
	CZ-2	Servicios financieros	bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias
	CZ-3	Servicios de transporte	agencias de transporte, boleterías para transportación en buses, taxis, carga liviana.
	CZ-4	Servicios profesionales especializados	oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.), oficinas de investigación y consultorías, laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; clínicas; centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; centros de convenciones; salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; alquiler

			de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de exterminación de plagas; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicios técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de actividades artísticas, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; y similares.
	CZ-5	Servicios de alimentación	restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas), locales de comidas rápidas, patios de comidas y similares
	CZ-6	Entretenimiento nocturno	bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas
	CZ-7	supermercados	centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisaratos,
	CZ-8	Centros comerciales	plazas y pasajes comerciales y similares.
	CZ-9	Alojamiento	hoteles, hostales, departamento de alquiler, posadas, pensiones
	CZ-10	Servicios de recreación deportivos	canchas deportivas, piscinas, canchas sintéticas, espacios deportivos en general, juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional, salas de ping pong, salas de bolos y similares
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres	costumbres culturales, galleras, hipodromos, rodeos montubios (EXCEPTO LAS EXISTENTES A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN)
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	ferreterías; venta de materiales de construcción entre ellos: cerámica, gypsum, aluminio, vidrio, hierro, etc. (no se acepta venta de material pétreo, bloques y ladrillos); venta de materiales eléctricos, de pinturas, de plomería, de carpintería, de herrería, venta de llantas a menor escala (no taller); alquiler de andamios; venta de laminados, transformadores, accesorios hidrosanitarios y de la agricultura, químicos para limpieza; y similares
	CE-2	Comercio industrial pesado	bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general al por mayor: materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor o comercio de intercambio mayorista de productos no contaminantes y peligrosos, servicios de empaque y mudanza, centro de distribución de gas; almacenes o depósitos de madera y caña; depósito de alimentos y bebidas; distribuidora de plásticos
	CE-3	Comercio de alto riesgo	gasolineras, almacenes de venta y distribución al por mayor de productos químicos, agrícolas (EXCEPTO LAS EXISTENTES A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN)

	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	venta de vehículos, maquinaria liviana y pesada, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos, venta de equipos eléctricos, hidráulicos, mecánicos
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios agroquímicos y	venta al por menor de productos agropecuarios, agrícolas y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas y similares), químicos contaminantes.
CR	CR-1	Comercio restringido	Venta de municiones y armas, venta de gas doméstico hasta 50 cilindros, estación de telecomunicaciones; y similares.
CPR	CPR-1	Comercio prohibido	alojamiento de carreteras o moteles, centros de tolerancia, establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual. Centros de acopios de chatarras
	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial	Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotos; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; y similares.
Y	YM-2	Comercios y servicios vehiculares	Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; Tecnicentros; Cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación y reparación de barcos y relacionados a la pesca; y similares
	YM-3	Talleres y servicios especializados	talleres de reparación de vehículos, mecánicas, tecnicentros, lubricadoras, vulcanizadoras, lavado de vehículos, refrigeración automotriz, pintura automotriz, tornería, alineación y balanceo, talleres de radiadores, talleres de electrodomésticos, talleres de metalmecánica, talleres de muebles metálicos, maderables, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores, talleres de aire acondicionado

	YA	Industria de alto impacto	<p>piladoras, procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, productos explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, fabricación de productos plásticos, producción de papel, cartón, depósito de productos inflamables y explosivos (gas, combustible, pintura, solventes, productos químicos y explosivos en general), ensamble o fabricación de maquinaria, hormigoneras, procesamiento de cal, yeso, fundición de metales</p>
	Y-AG	Industria agropecuaria	<p>Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de transferencias; servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites. Actividades veterinarias; zootecnia; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; fabricación de chifle industrial y similares.</p>
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2	centros de faenamiento de animales para desposte
MA	MA-A	Producción agrícola	producción de derivados de la silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola
	MA-C	Conservación	ambiental de conservación: protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento
	MA-CE	Conservación ecoturística	actividades ecoturísticas con las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno
	MA-ET	Ecoturístico	ambiental ecoturístico: zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico, construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampar, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura	Establecimientos dedicados a la cría de animales (Solo las existentes) y/o aves a todo tipo de escala. (prohibido en zona urbana), cuyas actividades son causantes de contaminación tales como ruido, olores, insectos (vectores asociados), etc. (EXCEPTO LAS EXISTENTES A LA FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN)
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas tales como: camarón, cangrejos, conchas, tilapias, entre otros
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas	Establecimientos o lugares destinados para la cría de especies acuáticas no introducidas tales como: chame, camarón de agua dulce.
	P-EX	Actividades	Actividades dedicadas a la extracción de cualquier tipo de materia

		Extractivas	prima
E		Equipamientos	Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior, escuelas politécnicas superiores. Hospital, centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Centro de Protección de Menores. Canchas deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala), piscinas. Catedrales, monasterios, conventos, centros de rehabilitación penitenciarias, funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, crematorios. Terminal interprovincial, Centro de acopio, camal municipal.campos feriales Subestaciones eléctricas

Artículo 58.- Compatibilidad entre usos.- De forma general se detallan las compatibilidades asociadas a cada uno de los usos específicos que se tendrán en cuenta de forma general, salvo determinación diferente para cada PIT.

De esta manera, se han determinado las siguientes compatibilidades:

Para fines de interpretación de las siguientes tablas se establece las siguientes siglas en la columna de compatibilidad:

- P = Principal;
- C = Complementario;
- R = Restringido;
- PR = Prohibido.

USO GENERAL			COMERCIAL URBANO			
LOTE MINIMO			500			
TIPOLOGÍA			RETIRO			
USO			C 1-500			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X

	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados	X			
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado	X			
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	X			
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X

	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura			X	
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

USO GENERAL			COMERCIAL URBANO			
LOTE MINIMO			250			
TIPOLOGÍA			SOPORTAL			
USO			C2 -250			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial	X			
	CB-2	Comercio de servicios	X			
	CB-3	Comercio de Mercado			X	
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		

	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados	X			
	CZ-5	Servicios de alimentación	X			
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	

	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	COMERCIAL URBANO			
		LOTE MINIMO	150			
		TIPOLOGÍA	SOPORTAL			
		USO	C3-150			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios	X			
	CB-3	Comercio de Mercado	X			

CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor	X			
	CZ-2	Servicios financieros	X			
	CZ-3	Servicios de transporte		X		
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados	X			
	CZ-5	Servicios de alimentación	X			
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano		x		
	CE-2	Comercio industrial pesado	X		X	
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X

	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	COMERCIAL URBANO			
		LOTE MINIMO	400			
		TIPOLOGÍA	RETIRO			
		USO	C4 -400			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		

CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		x		
	CB-3	Comercio de Mercado				x
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		x		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado	X			
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	X			
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	X			
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X

Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

USO GENERAL	COMERCIAL URBANO
LOTE MINIMO	500
TIPOLOGÍA	RETIRO
USO	C5-500

CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado			X	
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte	X			
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado	X			
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada	X			
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos	X			
CR	CR-1	Comercio restringido			X	

CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

USO GENERAL

RESIDENCIAL URBANO

LOTE MINIMO

200

TIPOLOGÍA USO			RETIRO R1-200			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres			X	
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X

	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				x
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	RESIDENCIAL URBANO			
		LOTE MINIMO	200			
		TIPOLOGÍA	SOPORTAL			
		USO	R2-200			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano		X		

	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X

	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

			COMERCIAL PARROQUIAS			
USO GENERAL			150			
LOTE MINIMO			SOPORTAL			
TIPOLOGÍA			CP1-150			
USO						
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte		X		
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno		X		
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X

CE	CE-1	Comercio industrial liviano	X			
	CE-2	Comercio industrial pesado	X			
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola				X
	MA-C	Conservación		X		
	MA-CE	Conservación ecoturística		X		
	MA-ET	Ecoturístico		X		
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X

	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

			USO GENERAL		COMERCIAL PARROQUIAS	
			LOTE MINIMO		250	
			TIPOLOGÍA		SOPORTAL	
			USO		CP2 -250	
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial	X			
	CB-2	Comercio de servicios	X			
	CB-3	Comercio de Mercado			x	
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		x		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados	X			
	CZ-5	Servicios de alimentación	X			
	CZ-6	Entretenimiento nocturno		X		
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		

	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X

	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	RESIDENCIAL PARROQUIAS			
		LOTE MINIMO	200			
		TIPOLOGÍA	RETIRO			
		USO	RP1-200			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		

	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido			x	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	

	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

			USO GENERAL		RESIDENCIAL PARROQUIAS	
			LOTE MINIMO		150	
			TIPOLOGÍA		RETIRO	
			USO		RP2-150	
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	

	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales		X		
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido			x	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	

	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	COMERCIAL RURAL			
		LOTE MINIMO	250			
		TIPOLOGÍA	RETIRO			
		USO	CR1			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial		X		
CB	CB-1	Comercio Barrial	X			
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X

	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales			X	
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres			X	
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado			X	
	CE-3	Comercio de alto riesgo			X	
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	

	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura			X	
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

		USO GENERAL	RESIDENCIAL RURAL			
		LOTE MINIMO	200			
		TIPOLOGÍA	RETIRO			
		USO	RR1			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial		X		
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		

CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación		X		
	CZ-6	Entretenimiento nocturno			X	
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales			X	
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres			X	
CE	CE-1	Comercio industrial liviano			X	
	CE-2	Comercio industrial pesado			X	
	CE-3	Comercio de alto riesgo			X	
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada			X	
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos			X	
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X

	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria			X	
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura			X	
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

USO GENERAL		COMERCIO DE SERVICIOS DE CARRETERA				
LOTE MINIMO		RETIRO				
TIPOLOGÍA		CSC				
USO		P	C	R	PR	
CÓDIGO						
R	R-1	Residencial		X		

CB	CB-1	Comercio Barrial	X			
	CB-2	Comercio de servicios		X		
	CB-3	Comercio de Mercado		X		
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor		X		
	CZ-2	Servicios financieros		X		
	CZ-3	Servicios de transporte			X	
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación	X			
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	supermercados			X	
	CZ-8	Centros comerciales			X	
	CZ-9	Alojamiento		X		
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos		X		
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres			X	
CE	CE-1	Comercio industrial liviano		X		
	CE-2	Comercio industrial pesado		X		
	CE-3	Comercio de alto riesgo		X		
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada		X		
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos		X		
CR	CR-1	Comercio restringido			X	
CPR	CPR	Comercio Prohibido			X	

Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial			X	
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares			X	
	YM-3	Talleres y servicios especializados			X	
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria			X	
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2			X	
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura			X	
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

USO GENERAL

PROTECCIÓN AMBIENTAL
ECOLÓGICA

LOTE MINIMO

TIPOLOGÍA

RETIRO

USO

PAE

CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial				X
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X
	CZ-4	Servicios profesionales o especializados				X
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	supermercados				X
	CZ-8	Centros comerciales				X
	CZ-9	Alojamiento				X
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos				X
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X

CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X
	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola	X			
	MA-C	Conservación	X			
	MA-CE	Conservación ecoturística	X			
	MA-ET	Ecoturístico	X			
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

Aplicación de compatibilidades: Prevalecerá el uso de suelo específico que se ubique sobre la vía principal del predio.

Artículo 59.- Definición de Zonas de regulación especial ZRE.- Corresponden a las zonas asociadas a los usos específicos del suelo, se regulan a través de una norma específica del suelo urbano, o podrán actualizar las regulaciones correspondientes. Se podrán incorporar

nuevas zonas de regulación especial debidamente motivadas, siempre y cuando se deba regular los usos de suelos asociados a equipamientos de carácter público, o disposición expresa y debidamente motivada por la autoridad principal del GAD Chone.

Artículo 60.- Regulación específica para la Zona de Regulación Especial del Nuevo Mercado de la Ciudad de Chone.- Esta zona se identifica dentro del polígono del uso general del suelo urbano de la ciudad de Chone denominado Regulación Especial y corresponde al uso específico Regulación Especial (RE - 400) con retiro 400 m2, la cual se ubica en el Catálogo de Mapas y Planos.

El comercio vecinal ya existente en el polígono de influencia, tales como tiendas de barrio, farmacias, peluquerías, bazares, salones de belleza, oficinas profesionales, restaurantes, hoteles, centros educativos que, antes de la vigencia de esta Normativa Técnica estuvieren funcionando con los permisos de uso de suelo y demás documentos en regla para sus funcionamientos, mantendrán su actividad.

Para el efecto, la Dirección de Planificación y Control y Seguridad realizarán los controles debidos.

Dentro del perímetro de la zona de regulación especial queda terminantemente prohibida la venta directa al por menor y mayor de mercadería, productos verduras, mariscos, cárnicos; productos perecibles o alimentos preparados en carretas, triciclos, camionetas u otro vehículo impulsado por tracción humana, mecánica o de manera peatonal, o el estacionamiento de los mismos para fines comerciales.

		USO GENERAL	REGULACIÓN ESPECIAL			
		LOTE MINIMO	400			
		TIPOLOGÍA	RETIRO			
		USO	RE			
CÓDIGO			P	C	R	PR
R	R-1	Residencial	X			
CB	CB-1	Comercio Barrial				X
	CB-2	Comercio de servicios				X
	CB-3	Comercio de Mercado				X
CZ	CZ-1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor				X
	CZ-2	Servicios financieros				X
	CZ-3	Servicios de transporte				X

	CZ-4	Servicios profesionales o especializados		X		
	CZ-5	Servicios de alimentación				X
	CZ-6	Entretenimiento nocturno				X
	CZ-7	supermercados				X
	CZ-8	Centros comerciales				X
	CZ-9	Alojamiento				X
	CZ-10	Servicios de recreación y deportivos				X
	CZ-11	Servicios de entremiento y costumbres				X
CE	CE-1	Comercio industrial liviano				X
	CE-2	Comercio industrial pesado				X
	CE-3	Comercio de alto riesgo				X
	CE-4	Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada				X
	CE-5	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos				X
CR	CR-1	Comercio restringido				X
CPR	CPR	Comercio Prohibido				X
Y	YM-1	Industria que requieren control ambiental especial				X
	YM-2	Comercios y servicios vehiculares				X
	YM-3	Talleres y servicios especializados				X
	YA	Industria de alto impacto				X

	Y-AG	Industria agropecuaria				X
	Y-AG2	Industria agropecuaria 2				X
MA	MA-A	Producción agrícola			X	
	MA-C	Conservación			X	
	MA-CE	Conservación ecoturística			X	
	MA-ET	Ecoturístico			X	
P	P-PA	Pecuario y de Apicultura				X
	P-AEI	Acuicultura Especies Introducidas				X
	P-AEN	Acuicultura Especies Nativas				X
	P-EX	Actividades Extractivas				X
E	E	Equipamientos		X		

CAPÍTULO 4 FORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 61.- Artículo 61.- Fraccionamientos: Lote mínimo asociado a los usos generales en suelo rural.- El fraccionamiento en uso de suelo rural, se define como superficie del lote mínimo 12 hectáreas, tomando como referencia la Unidad Productiva Familiar definida como unidad de medida para la gestión de la tierra rural por la Autoridad Agraria Nacional en la zona agroecológica del Cantón Chone.

Esta disposición será aplicable a partir de la vigencia del PUGS, aceptándose las situaciones existentes, sin perjuicio de que un estudio posterior establezca las zonas aplicables para la determinación de la unidad productiva familiar, de acuerdo a lo estipulado por la Autoridad Agraria Nacional, la misma que deberá llevar una correlación local de las condiciones específicas del cantón Chone y su sistema socio cultural y territorial.

Artículo 62.- Ocupación del suelo y edificabilidad rural.- Para la ocupación del suelo y edificabilidad en uso rural, siendo consecuentes con las dinámicas sociales y culturales de edificación de vivienda rural, y en consecuencia del fraccionamiento realizado previamente a lo estipulado en la ley y en este plan, cuyos resultados han sido el fraccionamiento de lotes menores al lote mínimo rural, se permitirá el uso residencial para satisfacer las necesidades de vivienda rural de los propietarios de predios rurales, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Superficie de terrenos	COS	CUS
< 2000 m ²	200 m ²	2 pisos
< 2 Ha.	400 m ²	2 pisos
> 5 Ha.	500 m ²	2 pisos

Mientras que, para actividades complementarias al uso agro productivo, señaladas como restringidas, debiendo cumplir condicionantes para su edificación, de acuerdo y en referencia a los usos generales y usos específicos en el suelo rural de este plan, su edificabilidad, se establecerá de acuerdo al proyecto, mediante revisión detallada de las no afectaciones, remediaciones, y costo beneficio del desarrollo de la producción rural.

Artículo 63.- Aprovechamiento urbanístico. Suelo urbano.- Es la capacidad de utilización que tiene una propiedad privada en virtud del destino que le otorga el Plan según la clase de suelo y el ámbito a los que pertenece. El aprovechamiento urbanístico de las propiedades depende de las regulaciones urbanísticas establecidas para las zonas de los polígonos de intervención territorial y su finalidad es cuantificar la capacidad del suelo para generar beneficios económicos en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a la Ley.

El aprovechamiento urbanístico se calcula a partir de los metros cuadrados de techo que se pueden edificar de un uso general o característico en un determinado ámbito. Se calcula a partir de la edificabilidad general máxima, asignada a cada ámbito y está asociado a los valores económicos derivados de los usos respectivos, considerando que cada uso aporta un beneficio diferente para una misma edificabilidad o cantidad de metros cuadrados de techo.

Este mecanismo se aplica en la ordenación de detalle o pormenorizada del suelo mediante los planes parciales y unidades de actuación urbanística, y permite ordenar y cuantificar los usos posibles a partir de la edificabilidad general máxima, medida en m², y ponderada por los usos permitidos. La ponderación se realiza mediante un factor de ponderación o de homogeneización que permita conocer la relación entre cada uno de los usos. Al uso general o característico se le asignaría el valor de la unidad.

Se establecen normas para el aprovechamiento en relación a la edificabilidad, el uso y la ocupación del suelo, que regirán para cada uno de los PIT que pertenecen al suelo urbano y de las cabeceras parroquiales, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Lote mínimo.- El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo a las condiciones físicas, urbanísticas y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote no podrá ser inferior a:

- Centro Urbano Mayor (Ciudad de Chone)
 - 150.00m², en la zona central o área comercial con soportal:
 - PITS 1 – PIT 2; Av. Eloy Alfaro desde puente Otto Arosemena y Velasco Ibarra hasta calle La Libertad; Av. Carlos Alberto Aray hasta el sector los Raidistas; Av Marcos Aray Dueñas, margen derecha desde Malecón 5 de Junio hasta Unidad Educativa Aurelio Salazar.

- 200.00m², en las zonas y PITS restantes del total de áreas de la ciudad:
PIT 3 – PIT 4 - PIT 5- PIT 6- PIT 7- PIT 8- PIT 9- PIT 10- PIT 11- PIT 12- PIT 13- PIT 14-
PIT 15- PIT 16- PIT 17- PIT 18- PIT 19- PIT 20- PIT 21- PIT 22

En los proyectos de vivienda de interés social, la administración podrá definir condiciones particulares.

a.- Frente del lote y retiros mínimos de la edificación

- o Frente mínimo

De acuerdo a la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote de suelo urbano de la Ciudad de Chone, será de:

7.00m en:

- En los PITS 1 – PIT 2 (uso comercial con soportal);
- Av. Eloy Alfaro desde puente Otto Arosemena y Velasco Ibarra hasta calle La Libertad;
- Av. Carlos Alberto Aray hasta el sector los Raidistas
- Av Marcos Aray Dueñas, margen derecha desde Malecón 5 de Junio hasta Unidad Educativa Aurelio Salazar

10.00m en:

PITS restantes del total de áreas de la ciudad PIT 3 – PIT 4 - PIT 5- PIT 6- PIT 7- PIT 8- PIT 9-
PIT 10- PIT 11- PIT 12- PIT 13- PIT 14- PIT 15- PIT 16- PIT 17- PIT 18- PIT 19- PIT 20- PIT 21-
PIT 22.

- o Retiros mínimos

Para los retiros frontales, de acuerdo a su función, serán los establecidos de acuerdo a su ubicación, al eje vial frontal y a las condiciones específicas de cada PIT. De 3.00m o en caso del uso comercial con soportal deberá mantenerse 2.50m.

- En los PITS 1 – PIT 2 (uso comercial con soportal); Av. Eloy Alfaro desde puente Otto Arosemena y Velasco Ibarra hasta calle La Libertad; Av. Carlos Alberto Aray hasta el sector los Raidistas; Av. Marcos Aray Dueñas, margen derecha desde Malecón 5 de Junio hasta Unidad Educativa Aurelio Salazar.

- Frente: 2.50m de soportal
- Posterior: no menor a 2.00m
- Lateral: Adosado en ambos lados

- En los PIT 3 – PIT 4 - PIT 5- PIT 6- PIT 7- PIT 8- PIT 9- PIT 10- PIT 11- PIT 12- PIT 13-
PIT 14- PIT 15- PIT 16- PIT 17- PIT 18- PIT 19- PIT 20- PIT 21- PIT 22.

- Frente: 3.00m (retiro);

- Posterior: no menor a 2.00m;
- Lateral: 1.50m de retiro a un lado.

b.- Se mantiene la tipología de los retiros en las construcciones y/o permisos autorizados previos a la presente normativa; así como las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones ya aprobadas y respetando las franjas de protección ya establecidas.

c.- Coeficiente de ocupación del suelo COS

COS: 85% en las zonas uso comercial con soportal (En los PITS 1 – PIT 2; Av. Eloy Alfaro desde puente Otto Arosemena y Velasco Ibarra hasta calle La Libertad; Av. Carlos Alberto Aray hasta el sector los Raidistas; Av. Marcos Aray Dueñas, margen derecha desde Malecón 5 de Junio hasta Unidad Educativa Aurelio Salazar.

COS:70% en las zonas con retiro (sin soportal) PIT 3 – PIT 4 - PIT 5- PIT 6- PIT 7- PIT 8- PIT 9- PIT 10- PIT 11- PIT 12- PIT 13- PIT 14- PIT 15- PIT 16- PIT 17- PIT 18- PIT 19- PIT 20- PIT 21- PIT 22

d.- Coeficiente de utilización del suelo CUS

- CUS: En todos los PITS
- Edificabilidad Mínima 2 pisos
- Edificabilidad Máxima 4 pisos

	USO ESPECIFICO	CODIGO
	COMERCIAL 1 (CON RETIRO – 500m ²)	C1-500
	COMERCIAL 2 (SOPORTAL – 250m ²)	C2-250
	COMERCIAL 3 (SOPORTAL – 150m ²)	C3-150
	COMERCIAL 4 (CON RETIRO – 400m ²)	C4-400
	COMERCIAL 5 (CON RETIRO – 500m ²)	C5-500
	RESIDENCIAL 1 (CON RETIRO – 200m ²)	R1-200
	RESIDENCIAL 2 (CON SOPORTAL – 200m ²)	R2-200
	REGULACION ESPECIAL (CON RETIRO – 400m ²)	RE-400
	PROTECCION AMBIENTAL	

- **Cabeceras parroquiales**

Los usos de suelo son la designación que se da, conforme a la clasificación y sub clasificación, las cabeceras parroquiales, contara con:

	USO ESPECIFICO	CODIGO
	COMERCIAL 1 PARROQUIAS (SOPORTAL – 150m ²)	CP1-150
	COMERCIAL 2 PARROQUIAS (SOPORTAL – 250m ²)	CP2-250
	RESIDENCIAL 1 PARROQUIAS(CON RETIRO – 200m ²)	RP1-200
	RESIDENCIAL 2 PARROQUIAS(CON RETIRO – 150m ²)	RP2-150

a.- Frente del lote y retiros mínimos de la edificación.

- Lote mínimo.
- El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo a las condiciones físicas, urbanísticas y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano en las cabeceras parroquiales, el tamaño mínimo de lote no podrá ser inferior a:

150.00 m², en la zona central o área comercial con soportal

200.00 m², en las zonas sin soportal

- Frente mínimo
- De acuerdo a la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote de suelo urbano en las cabeceras parroquiales, será de:

7.00m en el área comercial con soportal:

10.00m en la zona residencial.

- Retiros mínimos

Para los retiros frontales de acuerdo a su función serán de 3.00m o en caso de área de portales deberá mantenerse 2.50m. o los establecidos de acuerdo a su ubicación, al eje vial frontal y a las condiciones específicas de cada PIT.

Los retiros laterales no menores a 1.50m y los Retiros posteriores no menores a 2.00m.

ZONA COMERCIAL CON SOPORTAL:

Frente: 2.50m de soportal;

Posterior: 2.00m;

Lateral: Adosado en ambos lados.

ZONA RESIDENCIAL

Frente: 3.00m (retiro);

Posterior: 2.00m;

Lateral: 1.50m de retiro a un lado.

b.- Se mantiene la tipología de los retiros en las construcciones y/o permisos autorizados previos a la presente normativa; así como las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones ya aprobadas y respetando las franjas de protección ya establecidas.

c.- Coeficiente de ocupación del suelo COS

COS: 85% en las zonas uso comercial con soportal
 COS: 70% en las zonas con retiro (sin soportal)

d.- Coeficiente de utilización del suelo CUS

CUS: Edificabilidad Mínima 2 pisos;
 CUS: Edificabilidad Máxima 4 pisos.

- o Comunidades Rurales Mayores:

Los usos de suelo son la designación que se da, conforme a la clasificación y sub clasificación, los centros rurales mayores, contarán con:

	USO ESPECIFICO	CODIGO
	COMERCIAL RURAL 1 (RETIRO – 200m ²)	CR1-200
	RESIDENCIAL RURAL 1 (RETIRO – 200m ²)	RR1-200

a.- Frente del lote y retiros mínimos de la edificación

Lote mínimo

- El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo a las condiciones físicas, urbanísticas y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano en las comunidades rurales mayores, el tamaño mínimo de lote no podrá ser inferior a:
 150.00m², en la zona central o área comercial
 200.00m², en las zonas residencial

Frente mínimo

- De acuerdo a la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote de suelo urbano en las comunidades rurales mayores, será de:
 7.00m en el área comercial con soportal:
 10.00m en la zona residencial.

Retiros mínimos

Para los retiros frontales de acuerdo a su función serán de 3.00m o en caso de área de portales deberá mantenerse 2.50m. o los establecidos de acuerdo a su ubicación, al eje vial frontal y a las condiciones específicas de cada PIT.

Los retiros laterales no menores a 1.50m y los Retiros posteriores no menores a 2.00m.

ZONA COMERCIAL:
 Frente: 2.50 m de soportal
 Posterior: 2.00 m
 Lateral: Adosado en ambos lados

ZONA RESIDENCIAL

Frente: 3.00 m (retiro)

Posterior: 2.00 m

Lateral: 1.50 m de retiro a un lado

b.- Se mantiene la tipología de los retiros en las construcciones y/o permisos autorizados previos a la presente normativa; así como las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones ya aprobadas y respetando las franjas de protección ya establecidas.

c.- Coeficiente de ocupación del suelo COS

COS: 85% en las zonas uso comercial con soportal

COS:70% en las zonas con retiro (sin soportal)

d.- Coeficiente de utilización del suelo CUS

CUS: Edificabilidad Mínima 2 pisos

CUS: Edificabilidad Máxima 4 pisos

- Comunidades Rurales Menores

Los usos de suelo son la designación que se da, conforme a la clasificación y sub clasificación, los centros rurales menores, contarán con:

	USO ESPECIFICO	CODIGO
	COMERCIAL RURAL 1 (RETIRO – 200m ²)	CR1-200
	RESIDENCIAL RURAL 1 (RETIRO – 200m ²)	RR1-200

a) Frente del lote y retiros mínimos de la edificación

Lote mínimo

- El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo a las condiciones físicas, urbanísticas y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo urbano en las comunidades rurales menores, el tamaño mínimo de lote no podrá ser inferior a:

150.00 m², en la zona central comercial

200.00 m², en las zonas residencial

Frente mínimo

- De acuerdo a la norma urbanística definida en el PUGS, el frente mínimo de lote de suelo urbano en los centros rurales menores, será de:

7.00 m en el área comercial con soportal:

10.00 m en la zona residencial.

Retiros mínimos

Para los retiros frontales de acuerdo a su función serán de 3.00m o en caso de área de portales deberá mantenerse 2.50m. o los establecidos de acuerdo a su ubicación, al eje vial frontal y a las condiciones específicas de cada PIT.

Los retiros laterales no menores a 1.50m y los Retiros posteriores no menores a 2.00m.

ZONA COMERCIAL CON SOPORTAL:

Frente: 2.50m de soportal

Posterior: 2.00m

Lateral: Adosado en ambos lados

ZONA RESIDENCIAL

Frente: 3.00 m (retiro)

Posterior: 2.00 m

Lateral: 1.50 m de retiro a un lado

b.- Se mantiene la tipología de los retiros en las construcciones y/o permisos autorizados previos a la presente normativa; así como las tipologías en los sectores, lotizaciones y urbanizaciones ya aprobadas y respetando las franjas de protección ya establecidas.

c.- Coeficiente de ocupación del suelo COS

COS: 85% en las zonas uso comercial

COS:70% en las zonas residencia

d.- Coeficiente de utilización del suelo CUS

CUS: Edificabilidad Mínima 2 pisos

CUS: Edificabilidad Máxima 4 pisos

Artículo 64.- Fraccionamiento por excepción.- Con el fin de regularizar la tenencia de la propiedad en predios menores a lote mínimo en suelo urbano definido por esta ordenanza, se permitirá el fraccionamiento de lotes en donde se compruebe la construcción y habitabilidad previa, comprobado mediante procedimiento, a partir de una mínima superficie de 100m² como lote mínimo.

Artículo 65.- Código Urbano.- El Código Urbano del cantón Chone, son documentos complementarios a la presente Normativa Técnica del PUGS, siendo de obligatorio cumplimiento para procedimientos institucionales de gestión en el territorio.

Deben sujetarse al Código Urbano las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al GAD Municipal del cantón Chone, de acuerdo a lo establecido por el COOTAD.

Corresponde a la Dirección de Planificación, evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento al principio de cada período de gestión. Propondrá

al Concejo Municipal, por medio de la Comisión de Concejo pertinente para su resolución, las modificaciones que sean del caso, siempre que exista una actualización al PUGS, en los términos establecidos en la LOOTUGS.

CAPÍTULO 6
REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA SECTORES IDENTIFICADOS COMO PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 66.- Los planes urbanísticos complementarios se aplicarán en el suelo urbano y serán obligatorios en suelo de expansión urbana. Tienen como objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo.

A continuación, se indican los planes urbanísticos complementarios del PUGS Chone en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, identificados en el Catálogo de Mapas y Planos, pudiendo incrementarse nuevos planes de acuerdo a la necesidad territorial.

Artículo 67.- Planes Urbanísticos Complementarios

PLANES COMPLEMENTARIOS		
ESCALA CANTONAL	Uso Industrial	Vía Chone-Quito, parroquia Ricaurte
	Polígonos de Uso Rural	PITS 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
ESCALA URBANA (se definen planes parciales para: Desarrollo o consolidación de áreas que se encuentran el área urbana pero no han sido urbanizadas o desarrolladas de manera incompleta; Planes para zonas especiales o de interés social; planes para áreas que necesitan conservación y mejoramiento)	Polígonos de Renovación 3 y 4	Sector entre Av Eloy Alfaro y Av Marcos Aray Dueñas; Sector Recreo, Las Marias, centro.
	Polígono de Conservación y Renovación 1	Uso comercial con soportal
	Polígonos de Sostenimiento y Renovación 2, 14	Sector comprendido calles 7 de Agosto, Benito Santos, Bolívar, Mercedes, Malecón del Río Chone; Conjunto Habitacional Los Naranjos BEV,
	Polígonos de Consolidación 5,6,7,8,19	Sectores: Santa Rita entre los Raidistas, Paso lateral y Av. Carlos Alberto Aray; Sector entre paso lateral-Río Chone-Av. Amazonas; Sector 30 de Marzo, Sector Puerto Arturo, Sector La Esmeraldas
	Polígonos de Desarrollo 12,17,18	Sector entre paso lateral y Canal de encauzamiento; sector nor-este de la ciudad.
	Polígonos Mejoramiento Integral 9,10,11,13,16,20,22	Sector Cerro Guayas, Egdy María, Santa Rita entre Río Chone y Los Raidistas, Sector Paso Lateral y Lot. La Floresta, Sector Los Almendros, Paso Lateral y Vía a Canuto, Sector Posterior a Lot. Jardines del Inca, vía a Canuto (La Victoria , las Marias, Jorge Gallardo) ,
	Polígono Recuperación y conservación 23	Corredor del Río Chone
ESCALA NUCLEOS URBANOS EN	Polígonos de todos los núcleos urbanos en suelo rural de acuerdo al	Cabeceras parroquiales, centros poblados mayores, centros poblados menores

SUELO RURAL	sistema de asentamientos	
-------------	--------------------------	--

TÍTULO V
GESTIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO 1
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 68- Concepto y definición de carga urbanística.- Gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación del PUGS y de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión de suelo.

Las cargas concretadas mediante el plan de uso y gestión de suelo, se convierten en obligaciones urbanísticas para los propietarios y deben figurar en la escritura de la propiedad del predio o lote correspondiente.

Constituye obligación urbanística el costeo y ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en este título, que respetarán siempre el trazado de sistemas del componente estructurante del PUGS. En el caso del trazado vial de cada proyecto de urbanización será la óptima que permita ser asumida por los beneficios de la propiedad privada, una vez alcanzado el grado de urbanización. Se analizará en cada lugar.

Artículo 69.- Afectaciones urbanísticas.- En función de la Constitución del Ecuador y de las Leyes y normas que desarrollan la propiedad privada, debe adoptar su función social mediante las afectaciones urbanísticas. Se entiende por afectaciones urbanísticas las limitaciones para las autorizaciones administrativas de urbanización, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de acuerdo al destino que define el PUGS en virtud de las leyes. El destino o uso del suelo de propiedad privada para sistemas de vialidad, verdes, equipamientos y otras infraestructuras comunitarias es una afectación. Así mismo, se considera afectación las obras públicas e iniciativas de interés social.

Esto supone la cesión obligatoria del suelo afectado, siempre que sea según las condiciones de proporciones determinadas en esta Normativa Técnica de acuerdo a la Ley. En caso de que el suelo afectado supere dichas proporciones se procederá a la compensación o indemnización correspondiente, cuando el exceso no se compense según las determinaciones que se establezcan en esta Normativa Técnica o en sus ordenanzas de desarrollo.

De acuerdo a la LOOTUGS:

- Las afectaciones relacionadas con obra pública e iniciativa de interés social que sean motivo de expropiación y que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial;
- La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación;

- Las afectaciones estarán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 70.- Mecanismos e instrumentos de gestión de suelo.- Los mecanismos e instrumentos de gestión del suelo son el conjunto de herramientas, técnicas y jurídicas, y procedimientos que permiten administrar el suelo para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y los objetivos de desarrollo municipales mediante :

1. Adquirir y administrar el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación y edificación, a través de los procesos de fraccionamientos con fines urbanísticos;
2. Permitir a los propietarios participar en la obligación urbanística de ejecutar las obras de urbanización, a través de mecanismos de captación de plusvalías e instrumentos de gestión adecuados;
3. Intervenir en la morfología urbana y en la estructura predial; regular el mercado de suelo, financiar el desarrollo urbano y gestionar los asentamientos humanos de hecho, mediante instrumentos de gestión de suelo;
4. Adquirir y administrar el suelo reservado para los sistemas públicos de soporte, de cara a su habilitación, así como ejecutar las obras de urbanización correspondientes, mediante la ejecución de unidades de actuación urbanística a través del instrumento de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios derivadas de ellas.

En general, la gestión del suelo se realiza con los mecanismos para la cesión obligatoria de suelo y la ejecución obligatoria de las obras de urbanización, en base a la aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD, que se concretan mediante las disposiciones contenidas en este capítulo.

La redistribución de beneficios y cargas mediante unidades de actuación urbanística se debe realizar cuando las afectaciones o las cargas son singulares y/o su ámbito de aplicación corresponde a uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación. Su delimitación corresponderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

CAPÍTULO 2

ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SUELO EN LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 71.- Ámbito de aplicación.- En este capítulo se regulan el conjunto de mecanismos y de instrumentos de gestión de suelo que permiten la obtención gratuita y obligatoria de suelo que será destinado para sistemas públicos de soporte (vías, equipamientos, verde e infraestructuras de servicios) de acuerdo a lo estipulado y en aplicación de los artículos 424 y 470 del COOTAD.

Las áreas del sistema de protección ecológica y de amenazas se administrarán mediante la afectación del uso asignado por el PUGS y podrá mantenerse el dominio de la propiedad privada, sin ser necesaria su adquisición.

Artículo 72.- Fraccionamientos.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, o de forma individual. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en esta Normativa Técnica.

Para efectos del PUGS se contemplan las siguientes definiciones:

- a. **Fraccionamiento o subdivisión con fines urbanísticos:** es cualquier subdivisión de suelo, correspondiente a proyectos urbanísticos de lotes con servicios o conjuntos habitacionales.
- b. **Partición judicial y extrajudicial:** En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo.

Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

- c. **Fraccionamiento agrícola:** Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. Se deberá respetar las dimensiones del lote mínimo establecido para cada tipo de suelo.

Queda prohibido, bajo ningún concepto, fraccionar el suelo rural de protección, especialmente los bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Para garantizar la sostenibilidad, el interés medioambiental prevalecerá sobre el interés social.

Artículo 73.- Condiciones de los fraccionamientos con fines urbanísticos.- Se respetarán las condiciones específicas de lote establecidos para cada uso de suelo. En general deberán cumplir.

Artículo 74.- Lo establecido en el artículo 61 y 63.- Aprovechamiento urbanístico. suelo rural y urbano respectivamente:

- Los lotes resultantes deben tener todos acceso a una vía pública;
- Los lotes deben estar libres de cargas urbanísticas (por ejemplo, afectado destinado para sistemas urbanos: vías, verde, equipamiento) que limiten su capacidad de aprovechamiento;
- El lote resultante debe contar con los servicios públicos indispensables. De no contar con ellos, el fraccionador debe costear las obras fuera de su propiedad para ofrecer dichos servicios.

Artículo 75.- Acceso excepcional a espacio de uso público.- Cuando por la relación frente/fondo o por las condiciones formales del lote, resulte imposible su fraccionamiento con acceso a la vía pública, excepcionalmente podrá permitirse la apertura de un acceso privado de uso público, con un acceso a la vía pública, siempre que el uso sea residencial en

tipología de vivienda unifamiliar y que el suelo esté clasificado como urbano consolidado o urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, para garantizar la densificación e intensificación del uso.

Artículo 76.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.- De forma general, a excepción del suelo que sea gestionado dentro de una unidad de actuación urbanística, las determinaciones de la planificación urbanística para cesiones gratuitas resultado de los procesos de fraccionamiento derivados de una autorización administrativa, seguirán las pautas de este artículo.

Las actuaciones respetarán siempre a las condiciones estructurantes de localización y estándares de los sistemas de equipamientos y áreas verdes, así como del trazado de la malla del sistema vial. El trazado y localización de los sistemas de escala local o urbanística, se considerarán orientativos, debiendo justificarse técnicamente cualquier posible variación del mismo.

En general, y salvo excepciones, el procedimiento para las cesiones gratuitas de suelo se realizará de la siguiente forma:

1. Se cederá gratuitamente el 35% de la superficie útil urbanizable; suelo que será destinado para equipamientos, áreas verdes y vías, con un mínimo de 7.5% para áreas verdes. Esta determinación podrá ser actualizada con la publicación de normativa secundaria que desarrolle las disposiciones de la LOOTUGS;
2. Cuando el porcentaje de cesión de suelo sea inferior al 35% según el trazado del planeamiento, la diferencia hasta el 35% podrá capitalizarse, el cual se destinará para alimentar el banco de suelo municipal para el financiamiento del desarrollo urbano;
3. Cuando el suelo afectado para sistemas en cualquier actuación urbanística o proyecto de urbanización, sea superior al 35% la diferencia será objeto de expropiación o de compensación;
4. La cesión de las áreas podrá materializarse en un lugar distinto al predio donde se realiza la urbanización, si es que éste está dotado de forma suficiente de sistemas y servicios de acuerdo a estándares cuantitativos y cualitativos que determinan estas normas;
5. Nunca podrá cederse suelo de protección, sea rural o urbano.

De forma general, si, como resultado de la regeneración urbana en el suelo urbano consolidado, se aumentara el aprovechamiento urbanístico, los desarrollos urbanísticos garantizarán la reserva de suelo para sistemas en proporción al aumento del aprovechamiento, siempre y cuando las dotaciones existentes dejen de cumplir los estándares previstos en este plan.

Artículo 77.- Cesión de suelo para áreas verdes.- Se cederá el 7.5% mínimo de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

- En bandas (1) lineales, que puedan ser arboladas, a lo largo de los ejes viarios principales de 3 m de ancho;

- En unidades (2) especiales, autónomas o aisladas, donde se pueda inscribir un círculo de entre 3 a 5 metros de radio, para garantizar una forma con un tamaño que sea funcional;
- Con esto se promueven la generación de sendas lineales (1) y unidades aprovechables (2) al menos para arbolado urbano o el juego de niños.

Artículo 78.- Cesión de suelo para equipamientos.- Cuando el suelo a fraccionar se encuentre dentro de un ámbito dotado con áreas suficiente de equipamientos en base a los estándares urbanísticos de esta Normativa Técnica, no será necesario ceder áreas para equipamiento público.

De ser necesaria la cesión de áreas para equipamiento, ésta debe localizarse de forma anexa y contigua a la de cesión de áreas verdes, y se realizará de acuerdo a los estándares urbanísticos establecidos en estas normas.

Artículo 79.- Cesión de suelo para vías.- En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del centro urbano principal y donde no sea necesario ceder áreas de equipamiento público, se cederá el 27.5% (derivado de la diferencia entre el 35% de cesión gratuita y el 7,5% obligatorio para áreas verdes) de la superficie útil urbanizable en concepto de suelo para viales, de acuerdo al trazado estructurante y urbanístico del PUGS del cantón Chone o de los instrumentos de planeamiento complementarios que se aprueben oficialmente.

Respetarán los trazados del sistema vial estructurante. La cesión de suelo para viales locales garantizará la continuidad en su trazado con el resto de la trama urbana, y en general, de haber trazado propuesto por el PUGS se justificará cuando no sea posible respetar dicha propuesta de trazado.

Artículo 80.- Expropiación de suelo para sistemas.- La diferencia del suelo afectado a sistemas por encima del porcentaje obtenido mediante cesión gratuita será objeto de expropiación, mediante el gasto del presupuesto municipal. Esta inversión pública en los procesos de urbanización que benefician a las propiedades privadas se recuperará mediante contribución especial de mejoras, de acuerdo a las determinaciones del artículo 86.

El propietario o desarrollador podrá entregar voluntariamente tierras por encima del porcentaje exigido gratuitamente o negociar su compensación cuyo precio se fijará de acuerdo al valor catastral de la tierra.

Artículo 81.- Captación de plusvalía mediante la contribución especial por mejoras.- En función del interés general (público) de los suelos destinados para sistemas, las cargas urbanísticas derivadas de los costes de obra de las infraestructuras de urbanización y el coste de las indemnizaciones por expropiación del valor del suelo, cuando éste supere el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita para cada sector, se podrán repercutir al 100% mediante las contribuciones de mejora o contribuciones especiales incluidas como partidas presupuestarias en los proyectos de obras o de urbanización.

Como ambos costos, el de posible cesión de suelo por exceso, y el costo de obras de urbanización y de construcción, son responsabilidad tanto del propietario como del desarrollador inmobiliario, se sumarán y se incluirán en el presupuesto de las obras. El pago

de las indemnizaciones se realizará en el inicio de las obras de urbanización y/o construcción en la primera certificación o acta de obras. Se suscribirán actas individuales de conformidad o comprobación entre el propietario o titular del derecho de indemnización y la empresa titular de las obras; que quedarán debidamente registradas en el GAD Municipal de Chone, de acuerdo al procedimiento que se establezca y serán requisito para la cancelación al contratista.

Artículo 82.- Mecanismos para la ejecución de obras de urbanización.- Sin perjuicio de lo que el PUGS determine en cada PIT, de acuerdo a la realidad local, las bases y las reglas de gestión para que se establezcan acuerdos público-privados, de cara a ejecutar la urbanización gradual del suelo urbano, se realizan de acuerdo a las siguientes modalidades listadas:

1. Ejecución pública directa de las obras y recuperación de un porcentaje de inversión, mediante el Impuesto de Contribución especiales por mejoras;
2. Ejecución por parte del propietario o del desarrollador inmobiliario en base a lo establecido en los artículos 424 y 470 del COOTAD;
3. Unidades de actuación urbanística, de acuerdo a lo articulado en la LOOTUGS, o sus normas secundarias.

Artículo 83.- Mantenimiento de espacios públicos.- Para el mantenimiento adecuado, vigilancia y atención de estos espacios públicos resultado de la cesión gratuita y de las obras de urbanización, el gobierno municipal y metropolitano podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley. (Reglamento LOOTUGS, Art. 28).

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 84.- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.- Sin perjuicio de lo determinado en esta Normativa Técnica, el GAD Municipal Chone podrá aplicar y desarrollar los instrumentos de gestión de suelo contenidos en esta Normativa Técnica y en el Título IV de la LOOTUGS, su reglamento y normas secundarias que el órgano rector pueda dictar, concretándolos mediante ordenanzas específicas que podrán integrarse a esta Normativa Técnica, como anexo del correspondiente título V, en el momento de la actualización del PUGS coincidiendo con la actualización del PDOT.

Artículo 85.- Banco de suelo.- Lo conforman los bienes municipales (públicos) de dominio privado del GAD, que debe ser constituido, obligatoriamente y será administrado por el propio GAD Municipal de Chone. Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal podrá transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos, así como reservarlo para sistemas urbanos o destinados para desarrollo de proyectos de viviendas de interés social.

El banco de suelos puede estar alimentado, entre otros, por los bienes mostrencos (no todos, sino aquellos que pertenezcan al GAD y estén destinados en el PUGS, para una utilidad pública) pero, sobre todo, aquellos derivados de las cargas urbanísticas en lo que se refiere a los pagos de dichas cargas en especie. Esto es: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Artículo 86.- Concesión onerosa de derecho.- Es un instrumento de gestión del suelo para el financiamiento del desarrollo urbano que consiste en un impuesto o gravamen derivado de los permisos o autorizaciones administrativas que permitan:

- La transformación del suelo rural a suelo rural de expansión urbana;
- La modificación de usos de suelo;
- La concesión de un mayor aprovechamiento urbanístico o exceso de edificabilidad.

El derecho a realizar dichas actuaciones está condicionado a la prestación económica que se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$C \text{ (R\$/m}^2\text{)} = V / \text{CAb}$$

- C: Concesión (contraprestación económica) por m² (opcionalmente se multiplica por la cantidad de m² adicionales que se desea adquirir);
- V: el valor del m² del terreno. Normalmente la valoración catastral;
- CAb el Coeficiente (Índice) de edificabilidad básico del terreno (por el cual no se cobra contraprestación), este no es un índice urbanístico, sino un índice que se define políticamente. Lo mejor -o mejor dicho lo recomendable- es que sea 1,0 para toda la ciudad (excepto áreas de urbanización restringida), con eso se puede eliminarlo de la fórmula;
- Se pueden agregar factores de corrección que son variables en función del planeamiento, de los usos, del interés social entre otros.

Artículo 87.- Regulación específica para asentamientos humanos de hecho.- En el Catálogo de Mapas y Planos se señalan los asentamientos humanos de hecho localizados en el suelo urbano de Chone, de acuerdo a la legislación vigente, podrán ser considerados como asentamientos humanos de hecho y consolidados, para proceder a su regularización, siempre que no se ubiquen en zonas de riesgo.

Fuera de estas áreas de asentamientos descritas a continuación, no podrán emitirse certificados de regularización prioritaria ya que el PUGS es una herramienta de control que prohíbe la ocupación informal del suelo.

Corresponden a asentamientos humanos de hecho en el Centro Urbano Principal de Chone las siguientes zonas:

- Edgy María
- 9 de Octubre
- La Victoria

Artículo 88.- Unidades de Actuación urbanística.- Una unidad de actuación es la unidad de gestión, actuación o ejecución del PUGS. Se trata de un área de gestión donde entran uno o varios inmuebles, para compensar en ella el equilibrio de beneficios y cargas. Se trata de que en su interior se compensen los aprovechamientos urbanísticos o beneficios con las afectaciones y cargas, derivadas del planeamiento. Cada propiedad debe tener un equilibrio final después del desarrollo de la unidad de actuación. Esto supone que este instrumento se aplica a afectaciones o aprovechamientos singulares que requieran de compensación y en donde sea útil o necesario el reajuste de las tierras, la integración parcelaria o la cooperación entre partícipes, para adaptar la forma física de las mismas a las determinaciones normativas del plan. Para hacer efectiva esta compensación se puede o se debe, en cada caso, recurrir al “reajuste de las tierras”. Esta decisión la toma el GAD Municipal en función de su rol de administración actuante.

- a) Las reglas de delimitación, procedimiento, modalidades y condiciones son las siguientes:
1. El derecho de aprovechamiento urbanístico o beneficio es directamente proporcional a la superficie real de las propiedades que entran en la unidad de actuación, dado que el derecho de propiedad es equivalente a su superficie multiplicada por la edificabilidad general máximas. Para ese cálculo será necesario un plano de la topografía real de cada una de las propiedades existentes, en el momento de la delimitación de la unidad de actuación. Que deberá ser firmado por un técnico competente y por los propietarios de las fincas, parcelas o lotes existentes;
 2. Los aprovechamientos y las cargas se deberán calcular, compensar y aplicar en función de esas superficies, con una tolerancia de un 5%. Compensando esa diferencia con el pago de cantidades económicas equivalentes al valor catastral oficial de esas superficies, en el momento de la delimitación;
 3. El equilibrio y reparto equitativo supone obtener superficies de suelo y de edificabilidades en las parcelas o lotes finales, que se adapten a la forma física del plan, dentro de esa tolerancia del 5%. En función de esos porcentajes de derechos y de adjudicación final de los aprovechamientos se pagarán las cargas urbanísticas;
 4. La delimitación requiere un doble trámite de aprobación por el GAD Municipal. Un acuerdo previo al inicio del procedimiento y otro al final después de su información pública. Para delimitar una unidad de actuación hay dos procedimientos: Primero, que el GAD la delimite, en el propio plan o mediante un expediente posterior. A estos efectos esta figura de gestión tiene la consideración de un plan complementario. Segundo, que una o varias propiedades o un desarrollador, en este caso, en nombre de más de la mitad de las propiedades de una unidad de actuación, como mínimo un 51% de la superficie real del ámbito, aporten un proyecto de delimitación al GAD. En este caso, se tramitará también como un plan complementario;
 5. El proyecto de unidad de actuación, aprobado con rectificaciones voluntarias o impuestas por el GAD, dentro de la proporcionalidad a los derechos básicos, establecida en la regla 1, se aprueba administrativamente. Pero se debe registrar siguiendo los procedimientos oficiales. La aprobación supone dos cosas: la substitución de las propiedades originales por las nuevas resultantes de la unidad de actuación, en su caso. Así mismo, supone que las cargas de los costes de

urbanización o de indemnización a otras propiedades son obligaciones reales como afectaciones urbanísticas de las propiedades.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Los derechohabientes de predios rurales que no hayan sido adjudicados por el Estado cuyos titulares al momento de la expedición de esta Ordenanza se encuentren fallecidos y sobre estos bienes se pretenda partición extrajudicial, contarán con el plazo de un año para realizarla de acuerdo al fraccionamiento que entre los titulares se haya acordado, vencido este plazo se ajustarán a lo establecido en la medida mínima de fraccionamiento determinada en esta ordenanza para el área rural.

DISPOSICIÓN GENERAL

Única.- La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación el dominio WEB institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones “Andrés Delgado Coppiano” del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chone, el 08 de septiembre de 2021, de conformidad a lo que dispone el Art.322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**LEONARDO ENRIQUE
RODRIGUEZ ZAMBRANO**

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano.
ALCALDE DEL CANTÓN CHONE



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HERNANDO
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Hernando Mendoza.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - *Certifico:* Que la “ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CHONE” fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Chone, en la Sesión Extraordinaria del viernes 03 y Sesión Ordinaria del miércoles 08 de septiembre de 2021, respectivamente.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HERNANDO
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Hernando Mendoza.

SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIA DEL CONCEJO. - Chone, 13 de septiembre del 2021, a las 10:00. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez aprobada por el Órgano Legislativo la **“ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CHONE”**, remito la misma al Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HERNANDO
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Hernando Mendoza.

SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL CANTON CHONE.- Chone, 14 de septiembre de 2021.- las 12:00.- Vistos.- Dentro del plazo legal correspondiente señalado en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considero que la **“ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CHONE”**, no ha violentado el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes de la República para que pueda entrar en vigencia.



Firmado electrónicamente por:
**LEONARDO ENRIQUE
RODRIGUEZ ZAMBRANO**

Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano

ALCALDE DEL CANTÓN CHONE

SECRETARÍA DEL CONCEJO. - **Certifico:** Que el Ing. Leonardo Rodríguez Zambrano, Alcalde del cantón Chone, sancionó la **“ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN CHONE”** 14 de septiembre de 2021.

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HERNANDO
MENDOZA ZAMBRANO**

Ab. John Hernando Mendoza.

SECRETARIO DEL CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

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.