



2023-2027

P U
P D O T
G S

**PROYECTO DE
ORDENANZA**



¡Dignidad para todos!



¡Dignidad para todos!

EQUIPO CONSULTOR

ARQ. RUBÉN DARÍO GANZHI FAJARDO
DIRECTOR CONSULTOR

ING. JUAN PABLO CORONEL CÁRDENAS
TECNICO BIOFISICO GESTION AMBIENTAL

ECO. ANA MARIA GOMEZ RIOS
ANALISTA ECONOMICO PRODUCTIVO

SOCIÓLOGA. ANDREA XIMENA SUCOSHAÑAY MOROCHO
ANALISTA SOCIAL-CULTURAL

ARQ. SILVIA CATALINA GOMEZ CARRION,
TÉCNICO PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANO – RURAL

ING. FABIÁN PATRIIO GANZHI FAJARDO
TECNICO INFRAESTRUCTURA BÁSICA

ING. ELÉCTRICO FRANKLIN FERNANDO CALLE MOROCHO
TÉCNICO – ENERGÍA

ING. SANDRA ELIZABETH VÁZQUEZ GARCÍA
TECNICO-CONECTIVIDAD VIAL Y ELECTRONICA MOVILIDAD

ARQ. GERMÁN DANIEL LOZZANO GARCÍA
TÉCNICO EN CARTOGRAFÍA

ABOGADO. RAFAEL LIZANDRO MARTINEZ ANDRADE
DOCTOR EN JURISPRUDENCIA Y ABOGADO DE LOS TRIBUNAL

INDICE DE CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	8
CONSIDERANDO	14
TÍTULO PRIMERO.....	24
CAPITULO I	24
GENERALIDADES	24
CAPITULO II	27
DE LOS PRINCIPIOS RECTORES.....	27
TÍTULO SEGUNDO.....	28
CAPITULO I	28
DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.....	28
TÍTULO TERCERO.....	32
CAPITULO I	32
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL	32
CAPITULO II	32
DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	32
CAPITULO III	34
DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	34
CAPITULO IV	39
DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS	39
CAPITULO V	44
COMPONENTE ESTRUCTURANTE	44
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	44
CAPITULO VI.....	45
COMPONENTE URBANÍSTICO	45
SECCIÓN PRIMERA.....	45
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.....	45
SECCIÓN SEGUNDA.....	45
TRATAMIENTOS	45
SECCIÓN TERCERA.....	48
USO DEL SUELO.....	48
SECCIÓN CUARTA.....	51
OCUPACIÓN DEL SUELO	51
SECCIÓN QUINTA.....	55
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO.....	55
PARÁGRAFO PRIMERO	55
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS	55
PARÁGRAFO SEGUNDO	56
INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.....	56
PARÁGRAFO TERCERO.....	57
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO	57
PARÁGRAFO CUARTO	60
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.....	60
CAPITULO VII	61
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.....	61
SECCIÓN PRIMERA.....	62
DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	62
SECCIÓN SEGUNDA.....	62
DE LAS CESIONES	62
SECCIÓN TERCERA.....	65

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES	65
CAPÍTULO VIII	68
DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS.....	68
SECCIÓN PRIMERA.....	68
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	68
SECCIÓN SEGUNDA.....	75
DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES	75
SECCIÓN TERCERA.....	77
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE LA MORFOLOGÍA DEL SUELO Y DE LA ESTRUCTURA PREDIAL MEDIANTE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIÓN, REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA Y UNIFICACIÓN DE LOTES	77
SECCIÓN CUARTA.....	85
DE LA LICENCIA DEL USO DEL SUELO	85
SECCIÓN QUINTA.....	88
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN.....	88
SECCIÓN SEXTA.....	92
DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL	92
SECCIÓN SÉPTIMA.....	95
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS E INTERVENCIONES MENORES	95
SECCIÓN OCTAVA	97
DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE OBRAS	97
SECCIÓN NOVENA	99
DE LAS GARANTÍAS	99
SECCIÓN DÉCIMA.....	100
DE LAS INSPECCIONES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES	100
TITULO CUARTO.....	101
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA	102
CAPITULO I	102
DISPOSICIONES GENERALES	102
SECCIÓN PRIMERA.....	102
OBJETO Y APLICACIÓN	102
SECCIÓN SEGUNDA.....	103
VIGENCIA Y MODIFICACIONES	103
DISPOSICIONES GENERALES.....	103
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	104
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.....	105
DISPOSICIÓN FINAL	106
ANEXO 1: CLASIFICACION DEL SUELO	
ANEXO 2: SUBCLASIFICACION DEL SUELO	
ANEXO 3: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
ANEXO 4: USOS DEL SUELO	
ANEXO 5: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS VERDES	
ANEXO 6: FICHAS NORMATIVAS PARA LO POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	
ANEXO 7: ATLAS	
ANEXO 8: NORMAS DE ARQUITECTURA	

**ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN
BIBLIÁN**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Nueva Agenda Urbana -NAU- aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible -Hábitat III- celebrada en la ciudad de Quito Ecuador, el 20 de octubre del 2016; refrendada en la Asamblea General de las Naciones Unidas en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016; constituyéndose en el documento de referencia respecto al desarrollo territorial -urbano y rural- a nivel mundial.

La NAU establece los principios rectores para la construcción y gestión de entornos urbanos, con la finalidad de otorgar a las personas un ambiente social, equilibrado sostenible y sustentable. Así, el numeral 13 señala que se busca ciudades y asentamientos humanos que: Cumplen su función social y ambiental con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

El desarrollo urbano sostenible en pro de la inclusión social y la erradicación de la pobreza, está plenamente establecido en la Nueva Agenda Urbana, en el numeral 25 al señalar que: *“Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío a que se enfrenta el mundo y constituye un requisito indispensable para el desarrollo sostenible. Reconocemos también que la desigualdad creciente y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, incluido el aumento del número de habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, afectan tanto a los países desarrollados como a los países en desarrollo y que la organización espacial, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, así como la infraestructura y la prestación de servicios básicos, junto con las políticas de desarrollo, pueden promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión, u obstaculizarlas.”*.

De igual forma en cuanto al desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible, en el numeral 63 se señala: *“Reconocemos que las ciudades y los asentamientos humanos se enfrentan a amenazas sin precedentes planteadas por las pautas insostenibles de consumo y producción, la pérdida de diversidad biológica, la presión sobre los ecosistemas, la contaminación, los desastres naturales y los causados por el ser humano, y el cambio climático y los riesgos conexos, socavando los esfuerzos para poner fin a la pobreza en todas sus*

formas y dimensiones y lograr el desarrollo sostenible. Habida cuenta de las tendencias demográficas de las ciudades y su papel fundamental en la economía mundial, los esfuerzos de mitigación y adaptación relacionados con el cambio climático y el uso de los recursos y los ecosistemas, la forma en que esas ciudades se planifican, se financian, se desarrollan, se construyen, se administran y se gestionan tiene repercusiones directas en la sostenibilidad y la resiliencia mucho más allá de las fronteras de las zonas urbanas.”.

De la misma manera el numeral 69 indica: “Nos comprometemos a preservar y promover la función social y ecológica de las tierras, incluidas las zonas costeras que dan apoyo a las ciudades y los asentamientos humanos, y a fomentar soluciones basadas en los ecosistemas para garantizar pautas de consumo y producción sostenibles, a fin de que no se sobrepase la capacidad regenerativa de los ecosistemas. Nos comprometemos también a promover el uso sostenible de la tierra, a mantener unas densidades y una compacidad adecuadas al ampliar las zonas urbanas a fin de prevenir y a contener el crecimiento urbano incontrolado y prevenir los cambios innecesarios del uso de las tierras y la pérdida de tierras productivas y de ecosistemas frágiles e importantes.”

En cuanto a la aplicación efectiva, en el numeral 81 se manifiesta que: “Reconocemos que para aplicar los compromisos de transformación establecidos en la Nueva Agenda Urbana harán falta marcos normativos propicios en los planos nacional, subnacional y local, integrados por la planificación y la gestión participativas del desarrollo espacial urbano, y medios de ejecución eficaces, complementados mediante cooperación internacional y actividades de creación de capacidad, por ejemplo el intercambio de mejores prácticas, políticas y programas entre los gobiernos a todos los niveles”.

Adicionalmente, en el numeral 114 se establece que se debe promover “...el acceso de la ciudadanía a unos sistemas de transporte terrestre y marítimo y de movilidad urbana que sean seguros, asequibles, accesibles y sostenibles y tengan en cuenta las cuestiones de edad y género, que hagan posible una participación significativa en las actividades sociales y económicas en las ciudades y los asentamientos humanos, mediante la integración de los planes de transporte y movilidad en las planificaciones urbanas y territoriales y la promoción de una amplia gama de opciones de transporte y movilidad, en particular mediante el apoyo a:

- a) Un crecimiento significativo de las infraestructuras de transporte público accesible, seguro, eficiente, asequible y sostenible, así como opciones no motorizadas como la circulación peatonal y en bicicleta, a las que se dará prioridad frente al transporte motorizado privado;
- b) Un “desarrollo orientado al tránsito” equitativo que reduzca al mínimo los desplazamientos, en particular los de los pobres, y prime la vivienda asequible para grupos de ingresos mixtos y una combinación de empleos y servicios;

- c) *Una planificación mejor y coordinada del transporte y el uso de la tierra, que permitiría reducir las necesidades de viaje y transporte y mejorar la conectividad entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales, incluidos los cursos de agua, y una planificación del transporte y la movilidad, en particular para los pequeños Estados insulares en desarrollo y las ciudades costeras;*
- d) *Conceptos de logística y planificación del transporte urbano de mercancías que permitan un acceso eficiente a los productos y servicios, reduzcan al mínimo sus efectos sobre el medio ambiente y la habitabilidad de las ciudades y aumenten al máximo su contribución a un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible.”.*

De acuerdo a los medios de aplicación, la Nueva Agenda Urbana busca apoyar “...el desarrollo de modelos verticales y horizontales de distribución de los recursos financieros para disminuir las desigualdades entre territorios subnacionales, dentro de los centros urbanos y entre las zonas urbanas y rurales, así como para promover el desarrollo territorial integrado y equilibrado. En este sentido, hacemos hincapié en la importancia de mejorar la transparencia de los datos sobre el gasto y la asignación de recursos como instrumento para evaluar el progreso hacia la equidad y la integración espacial.”.

Así también, se refiere al desarrollo económico en el numeral 137 al indicar que: se debe promover “... las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra.”.

Específicamente el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en su objetivo 11 denominado “Ciudades y comunidades sostenibles” señala que más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es por tanto posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los entornos urbanos.

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las megas urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En el año 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total 453 millones de personas. La extrema

pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.

Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

En este contexto, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Biblián establece que El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT- es el instrumento técnico y normativo de planeación y gestión urbanística de largo plazo que establece el modelo integral de desarrollo, pues determina los mecanismos adecuados para que el aprovechamiento del suelo se ejecute de manera equilibrada y de conformidad a las políticas e instrumentos de gestión nacionales y mundiales; que se desarrollará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo -PUGS-.

El Plan Nacional de Desarrollo -PND- "Toda una vida" 2017-2021, dentro de los objetivos nacionales de desarrollo establece:

- a) Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.
- b) Objetivo 3: Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones
- c) Objetivo 6: Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural.
- d) Objetivo 7: Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía.
- e) Objetivo 9: Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo.

El PND, de acuerdo a las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, establece una propuesta en la que constan los lineamientos y directrices; para lograr cohesión territorial, sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449, del 20 de octubre del 2008, manifiesta que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados; por lo cual establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación del desarrollo cantonal y la formulación de los correspondientes planes de desarrollo y 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;

así como, la competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural;

El Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre la Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. El mismo código define el principio de complementariedad como la obligación compartida que tienen los gobiernos autónomos descentralizados 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;

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

La LOOTUGS, en cuanto a los principios rectores señalados en el numeral 6 del artículo 5 asegura y especifica:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.
- d) Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Adicionalmente, la LOOTUGS establece componentes dirigidos a organizar el uso y gestión del suelo, como puntos de partida para la configuración equitativa de un *“...hábitat equilibrado, con sustento en la normativa municipal local y su*

ejecución conforme a instrumentos de gestión del suelo urbano y rural, que permitan intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y regular el uso de suelo en casos de asentamientos de hecho”.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, expedido el 25 de febrero del 2019 especifica que se debe “(...) normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativo en el marco de dicha ley. ”.

La Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Biblián, va orientada a conseguir una adecuada relación entre el espacio geográfico, la población y la utilización adecuada de los recursos; de acuerdo con la función social y ambiental de la propiedad, la prevalencia del interés colectivo por sobre el interés individual, el desarrollo sustentable que busca de garantizar el buen vivir, la inclusión en el territorio y la prestación equitativa de los servicios públicos que garanticen el desarrollo de la ciudad de acuerdo con los principios establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD- y en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas -COPFP-.

En cumplimiento con las determinaciones de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo 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; esta norma es de aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales.

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

En el contexto de la Emergencia Sanitaria producto de la Pandemia por el COVID19, la Asamblea Nacional del Ecuador aprobó la Ley Orgánica para el

Ordenamiento de Las Finanzas Públicas, que reformó la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con lo cual 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 las crisis sanitaria como consecuencia del COVID19; así también, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobará previo a iniciar dicha intervención.

Con el fin de alcanzar un desarrollo sostenible dentro del Cantón, es necesario la promulgación de un instrumento normativo que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el aprovechamiento racional del suelo urbano y rural y en general la protección al ambiente para un desarrollo integral del Cantón, con eficacia y eficiencia a fin de garantizar la implementación responsable de políticas públicas en el territorio.

En cumplimiento de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPFP -, para integrar el PDOT del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián y de acuerdo a las necesidades institucionales para el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, es necesario crear, modificar y acondicionar las normas para el aprovechamiento urbanístico del Cantón. Con el fin de contar con un cuerpo normativo acorde al marco legal vigente se elabora la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Biblián, el primero como instrumento macro, y el último como herramienta operativa de territorio, acorde a su desarrollo con información más precisa y de menor escala.

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible.”;*
- Que,** los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para*

acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

- Que,** el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;*
- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*
- Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;*
- Que,** el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.”;*
- Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía,*

deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. (...)”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 6 del artículo 261 establece que: *“El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)*”;

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

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

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

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

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.*

Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;

- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el “Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;
- Que,** el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...)”;
- Qué,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

- Que,** el literal x) del artículo 57 en concordancia con el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al concejo municipal y metropolitano, les corresponde: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...).”;*
- Que,** el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (...).”;*
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...).”;*
- Qué,** el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala *“Planificación del desarrollo. - Los*

gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales...”;

- Que,** en el artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determina que: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello (...);”
- Que,** el artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: “1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”;
- Que,** el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente; 2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo; 3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial; 4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos; 5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de

ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y, 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

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

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

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

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

de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”;

- Que,** el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;*
- Que,** el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;*
- Que,** el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;*
- Que,** el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.”*
- Que,** en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (...) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso*

y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

Que, en el numeral 1 del artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo se establece que: “(...) tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.”; y, para el efecto tendrá la atribución: “Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo (...)”;

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

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “El ministerio rector del hábitat y vivienda, (...), convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.”;

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

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria,

mejorar la productividad, ¿propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos.”;

- Que,** el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina que: *“Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. (...)”;*
- Que,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;*
- Que,** los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los Contenidos mínimos del componente urbanístico;
- Que,** el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Que,** en el Título I: Principios y reglas generales de ordenamiento territorial, planeamiento del uso, gestión del suelo y desarrollo urbano de 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, se establece a detalle el

objeto, ámbito y demás principios del ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

Que, en los Títulos II y III de 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 la vinculación de los PDOT con los PUGS y la estructura y contenidos mínimos de los Planes de Uso y gestión de Suelo -PUGS-.

Que, en el Título IV de 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 se establece el proceso de participación ciudadana y aprobación de los Planes de Uso y gestión del Suelo.

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión del Suelo del Cantón Biblián, instrumentos que regulan los principios y reglas generales sobre el uso, gestión, y aprovechamiento urbanístico del suelo urbano y rural; aseguran la distribución y contribuyen al desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de

los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio; brindar una mejor calidad de vida, un efectivo goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a una salud digna para la población.

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

El G.A.D Municipal del Cantón Biblián, su estructura técnico-administrativa y especialmente la Dirección de Planificación, a través de Control Urbano y la Dirección de Obras Públicas, son los encargados de aplicar las normas de esta Ordenanza; en caso de infracciones, el funcionario al frente del Procedimiento Administrativo Sancionador se encargará del juzgamiento y sanción, la ejecución de la resolución sancionatoria estará a cargo de las Direcciones correspondientes, de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico Administrativo y normas conexas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián, a través de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural municipal, serán los responsables de vigilar el cumplimiento de la aplicación de las normas de esta ordenanza.

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

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

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

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

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

- b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y de ser el caso facultar el iniciar los procesos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.
- c) Definir mecanismos y herramientas para la gestión del territorio cantonal para una articulación adecuada entre los instrumentos de planificación formulados por los distintos niveles de gobierno y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo a nivel local, regional y nacional.
- d) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos para la planificación urbana y rural que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía municipal y sus procesos de desconcentración y descentralización.
- e) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano.
- f) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción y actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector público.
- g) Controlar el crecimiento desordenado y expansivo de las áreas urbanas, así como, de ser necesario prever el suelo rural que será motivo de futura incorporación a urbano, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
- h) Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
- i) Garantizar el acceso de los ciudadanos a la ciudad y relacionarlo con otros derechos como: la soberanía alimentaria, el derecho a un ambiente sano, el derecho a servicios públicos de calidad, el derecho a la vivienda, siempre observando que prevalezca el bien común sobre el privado, la función social de la propiedad y el derecho a la ciudad.
- j) Procurar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo.

CAPITULO II

DE LOS PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 7. Sustentabilidad.- La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.

Artículo 8. Autonomía.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son competentes para formular el PUGS dentro del marco constitucional y legal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a las que tenga lugar de acuerdo a lo que determinen los organismos competentes reconocidos por la Constitución.

Artículo 9. Concordancia.- Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia de las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de gestión, colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 238 y 260 de la Constitución de la República.

Artículo 10. Coherencia.- Las decisiones respecto del desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.

Artículo 11. Derecho a la ciudad. - El Derecho a la ciudad comprende:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía en el que se asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
- c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio prohíbe toda forma de confiscación.

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

Artículo 12. Función pública del urbanismo.- En toda actividad de planificación y gestión del suelo es necesaria la intervención de la administración pública, en busca del bien común de los ciudadanos de acuerdo a sus necesidades; como al derecho de gozar de una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad, al disfrute pleno de la ciudad, así como del patrimonio natural y cultural.

Artículo 13. Distribución equitativa de cargas y beneficios.- Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios de los procesos urbanísticos entre los diferentes actores implicados en los mismos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 14. Patrimonio Histórico y Cultural.- Las decisiones que sobre el uso y la gestión del suelo se tomen dentro del Cantón, guardarán completa armonía con las políticas de protección al patrimonio histórico, orientadas a un entorno físico equilibrado que procurará fortalecer el tratamiento de conservación para las áreas y edificaciones patrimoniales, históricas y arqueológicas.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo 15. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.- Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación y subclasificación del suelo cantonal, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y

urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

- a) La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.
- b) Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.
- c) Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.- El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y disposición. La facultad de uso será ejercida en función del derecho a edificar que confiere el GAD Municipal conforme la norma urbanística del cantón, y observando siempre la función social y ambiental de la propiedad.

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

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbano: facultades.- Al propietario del suelo urbano se le confiere generalmente el derecho de urbanización como actividad principal de los atributos de su suelo, excepcionalmente el suelo urbano está grabado con suelo de protección ambiental y cultural en cuyo caso los procesos de habilitación del suelo y edificación están restringidos.

Artículo 18. Derechos del propietario del suelo urbano.- Son derechos del propietario del suelo:

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

- b) Edificar sobre los predios en las formas y condiciones establecidas en la zonificación respectiva.
- c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de cargas y beneficios.
- d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por el GAD Municipal siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana vigente.

Artículo 19. Obligaciones del propietario del suelo urbano.- Son obligaciones del propietario del suelo urbano:

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado son responsables por la conservación, mantenimiento y mejora de sus estructuras, así, deberán mantener en perfecto estado de conservación y ornato las fachadas frontales, posteriores y laterales. Es obligación del propietario realizar las obras de enlucido y pintura u otro tipo de acabado en las fachadas laterales.
- b) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los predios de su propiedad cuenten con servicios, infraestructura y vialidad; así como, a desarrollarlos mediante edificación en los plazos y condiciones que prevé la norma y las autorizaciones municipales.
- c) Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán ceder obligatoriamente y de acuerdo a la ley todo el suelo necesario para vías, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local tal como se señala en el marco legal vigente.
- d) Proceder en caso que así lo establezca el planeamiento con la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 20. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural: facultades.-

Al propietario del suelo rural se le confiere el derecho de usar, gozar y disponer su suelo conforme las vocaciones y aptitudes propias del suelo rural, sean: agrícola, pecuaria, forestal, de protección ambiental y conservación,

extractivos y otros usos vinculados; de acuerdo a las determinaciones del ordenamiento territorial. En suelo rural está prohibida la urbanización.

Artículo 21. Derechos del propietario del suelo rural.- El propietario del suelo rural está facultado para usar, disfrutar y disponer su suelo de conformidad con su naturaleza, vocación y aptitud, dentro de los límites dispuestos por la ley, el PDOT y el PUGS. Su uso podrá ser destinado a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, o cualquier otro uso vinculado al aprovechamiento racional de los recursos naturales.

Se permite al propietario del suelo rural la edificación de vivienda en los índices de aprovechamiento y coeficientes que están contemplados en esta ordenanza

Artículo 22. Obligaciones del propietario de suelo rural.- Mantener los terrenos con valor agroproductivo, ambiental, cultural, histórico, arqueológico con dicha condición, sin alteración alguna, hasta que, de ser el caso, el ente rector autorice la modificación de su estado natural.

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

En el suelo rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS e instrumentos normativos, y lo dispuesto en la legislación agraria, Código Orgánico del Ambiente o de similar naturaleza.

Los proyectos que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal no superarán la densidad ni el aprovechamiento establecido en el PUGS y los instrumentos de planificación.

Artículo 23. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.-

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

patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

- b) El costo de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará generalmente por los propietarios, o por la Administración Pública cuando la ley así lo establezca.
- c) Los propietarios de suelo deberán cumplir los usos que se establezcan, así como las relaciones de compatibilidad para cada tipo de suelo, estos son obligatorios y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma para el funcionamiento de cada actividad.

TÍTULO TERCERO

DE LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO NACIONAL

Artículo 24. De los planes e instrumentos a nivel nacional.- Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional -ETN-, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales de iniciativa del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el gobierno central, y deberán ser acogidos por los instrumentos locales a saber: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes complementarios.

CAPITULO II

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 25. Naturaleza del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián y su actualización, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a

través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Artículo 26. Objeto.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad.

Artículo 27. Finalidad.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Biblián tiene como finalidad lograr una relación armónica, equilibrada y sostenible, entre la población, sus actividades y el territorio, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando responsablemente los recursos del territorio, y gestionándolo a través de un modelo participativo e intercultural.

Artículo 28. Vigencia.- La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia temporal hasta el año 2030, sin perjuicio de su aplicación hasta contar con la respectiva actualización. Este Plan será publicado y difundido por parte del GAD Municipal.

Artículo 29. Ajustes y actualización del Plan.- Los ajustes futuros del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se realizarán con la justificación debida y de conformidad a lo previsto en el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Artículo 30. Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Corresponde al GAD del Cantón, en el marco del su Modelo de Gestión Participativo; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, de competencia municipal se constituyen en prioritarios para el GAD del Cantón.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

Artículo 31. Seguimiento y evaluación: La Dirección de Planificación o el funcionario designado para el efecto, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, mediante la aplicación del Sistema de Seguimiento establecido en el Modelo de Gestión.

Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución el GAD Cantonal reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador el cumplimiento de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para lo cual la Dirección de Planificación elaborará un informe que de igual manera deberá ser presentado al Consejo de Planificación Cantonal.

Artículo 32. Del control de la ejecución.- El control de la ejecución del PDOT del Cantón Biblián, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Biblián y a las instancias de participación establecidas.

Artículo 33. Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón Biblián, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián, para lo cual se contará obligatoriamente con Informes de Articulación emitidos por los Directores Departamentales.

CAPITULO III

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 34. Ámbito.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un instrumento de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial -PDOT-. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal regulará y gestionará el uso, la ocupación y gestión del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

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

Artículo 35. Naturaleza jurídica.- Las normas contenidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo son obligatorias para los propietarios y promotores, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

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

Artículo 36. Finalidad.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tienen como finalidad, determinar la estructura urbano-rural del Cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

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

Artículo 37. Vigencia.- El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de 12 años a partir de la fecha de aprobación de la

presente ordenanza, mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal.

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

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

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

Artículo 38. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias -SNGR-, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural -INPC-, Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica -MAATE-, Ministerio de Agricultura y Ganadería -MAG-, entre otros.

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

Artículo 39. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Son componentes del PUGS, los mapas de clasificación del suelo, usos de suelo, zonificación, ejes viales, afectaciones y aproximación de amenazas que constan como anexos de la presente ordenanza.

La Dirección de Planificación podrá actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales, siempre que estos no modifiquen los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo 40. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El PUGS se formula de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del PUGS de largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.
- b) Componente Urbanístico: Formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado del PDOT.

Artículo 41. Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El PUGS contiene los siguientes, acorde a los determinados en la ley de la materia:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal;
- b) Clasificación del suelo (urbano – rural), estructura urbano-rural articulada al sistema de asentamientos humanos y centralidades propuesta por el PDOT.
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;

- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Artículo 42. Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico contiene las siguientes determinaciones acorde a lo determinado en la ley de la materia:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,
- l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

CAPITULO IV

DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo 43. Definición.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

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

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

Artículo 44. Planes maestros sectoriales.- Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal.

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

Artículo 45. Contenidos de los Planes maestros sectoriales.- Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes, espacio público y patrimonial.
- b) Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo- Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- c) Determinación de las especificaciones técnicas.
- d) Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 46. Planes parciales.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Incorporan definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georeferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

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

Un plan parcial puede ser de iniciativa pública o privada, en el último caso se necesitará por lo menos del acuerdo de los propietarios del 51% de la superficie del ámbito.

Artículo 47. Contenidos de los Planes parciales.- Los Planes Parciales, deberán contener la siguiente información:

- a) Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
- b) Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- c) Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias;
- d) Articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT cantonal y en su correspondiente PUGS;
- e) Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;

- f) Mecanismos de gestión del suelo;
- g) Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada;
- h) Conclusiones y anexos.

Artículo 48. Tipo de planes parciales.- Los planes parciales pueden ser:

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

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

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

1. Delimitación del o los asentamientos humanos y su condición actual, las condiciones propias de su medio físico con descripción de afectaciones, áreas de riesgo, equipamiento, vías, espacio público, servicios existentes, grado de consolidación y la normativa urbanística propuesta.
2. La posibilidad de incluir herramientas de gestión de suelo como reajuste de terrenos, regularización prioritaria o expropiación, etc., y un cronograma valorado de las obras de urbanización que el asentamiento debe cumplir para su consolidación.
3. Los demás requisitos que para los planes parciales fueran aplicables.

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

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

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

Los planes parciales de interés social incluirán:

1. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
2. La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vía local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo social para su ejecución.
3. Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a las necesidades específicas del GAD Municipal y del área del plan parcial

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

Artículo 49. Planes especiales.- Los planes especiales tienen como función autorizar la ejecución de una actividad o instalación en suelo urbano o rural en donde se requiere de una norma pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: turismo, parques industriales en suelo urbano o rural, espacios públicos, grandes proyectos urbanos, etc. Los requisitos que deben contener los planes especiales serán los mismos del plan parcial.

Artículo 50. Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales podrán generar otros instrumentos

de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del PUGS.

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

Artículo 51. Aprobación de los Planes Complementarios.- Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal. La Dirección de Planificación remitirá los Planes Urbanísticos Complementarios - PUC elaborados de manera directa, mixta o por iniciativa privada, según corresponda, al Concejo Municipal para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

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

Artículo 52. Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.-

Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo establecido para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

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

CAPITULO V

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 53. Clasificación del suelo.- El suelo del Cantón se clasifica en urbano y rural, el suelo urbano a su vez se subclasifica en: consolidado y no consolidado. El suelo rural se subclasifica en: suelo rural de protección y suelo rural de producción. La clasificación del suelo vigente para el cantón se detalla en el Anexo 1.

Artículo 54. Suelo urbano.- Es el ocupado por la cabecera cantonal, que está dotado de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Artículo 55. Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

- a) Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación, es decir, aquel que está incluido en un área que tenga la urbanización completa.
- b) No consolidado. -Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización, es decir, está integrado en un área que tenga la urbanización pendiente.
- c) De protección. - Es una categoría de suelo constituido por las áreas que, por sus características físicas, geográficas, paisajísticas, ambientales o patrimoniales presenta restricciones para la edificación y fraccionamiento. Para su gestión se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 56. Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades productivas -agrícolas, pecuarias y/o forestales-. Incluye el suelo rural que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 57. Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural se subclasifica en:

- a) De producción: Este es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción de vivienda masiva y el fraccionamiento.
- b) De aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
- c) De protección. - Es el suelo rural que por sus especiales características merece medidas de protección. Por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

La sub clasificación vigente del suelo del cantón se detallan en el Anexo 2

CAPITULO VI

COMPONENTE URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 58. Definición. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. Los Polígonos de Intervención Territorial vigentes para el suelo del cantón se detallan en el Anexo 3.

SECCIÓN SEGUNDA

TRATAMIENTOS

Artículo 59. Definición.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias del planeamiento urbanístico en el suelo urbano y rural, y que constan en cada polígono de intervención, en función de la clasificación y subclasificación del suelo en concordancia con la ley nacional de la materia.

Artículo 60. Tratamientos Urbanos.- Los tratamientos aplicables a suelo urbano son: de conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, renovación, sostenimiento, recuperación por riesgo. Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

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

- f) Tratamiento de sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- g) Recuperación por riesgo: Se aplica a aquellas zonas de suelo urbano no consolidado que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido a condiciones de peligrosidad alta y muy alta presentes en el territorio y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Se requiere la reubicación de las viviendas que se localicen en el sector al que se asigne. Se aplica de manera puntual dentro de sectores particulares.

Artículo 61. Tratamientos Rurales.- Los tratamientos aplicables a suelo rural son: conservación, de desarrollo, mitigación, promoción productiva, recuperación. Cada polígono de intervención territorial rural establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

- a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.
- d) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

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

SECCIÓN TERCERA

USO DEL SUELO

Artículo 62. Definición.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y en esta ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio o Polígono de intervención Territorial -PIT-.

Cada PIT detalla un único uso general y define como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en marco legal vigente. Los usos restringidos y prohibidos están definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Artículo 63. Uso general.- Es aquel definido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. Los usos establecidos para el suelo cantonal se detallan en el Anexo 4.

Artículo 64. Usos específicos.- Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, tal y como se definen a continuación:

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

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

Artículo 65. Uso residencial.- Es aquel que se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio urbano y rural (vivienda urbana mixta / Vivienda rural mixta). El uso residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

- a) Residencial de baja densidad. - Son zonas residenciales con presencia de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta 2 pisos de altura.
- b) Residencial de mediana densidad. - Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares, bifamiliares con altura media de hasta 4 pisos.
- c) Residencial de alta densidad. - Son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos. En esta categoría pueden construirse edificaciones de entre 7 pisos.

Artículo 66. Uso comercial y de servicios.- Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Artículo 67. Uso mixto o múltiple.- Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles.

Artículo 68. Usos industriales.- De conformidad con 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*, es el destinado a actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

- a) Industrial de bajo impacto. - Relacionadas fundamentalmente a las actividades artesanales, corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, generan ruidos menores a 60 dB y son compatibles con usos residenciales y comerciales.
- b) Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial
- c) Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.
- d) Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

Artículo 69. Uso Equipamiento.- Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos urbanos a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Artículo 70. Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.- Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo 71. Uso Agropecuario.- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo. La determinación del uso de suelo agropecuario implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos

de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo 72. Uso Forestal.- Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal implica parámetros normativos que establecen fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

Artículo 73. Uso de Protección Ecológica.- Es el suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegura la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.

Artículo 74. Condiciones de funcionamiento.- El GAD Municipal establecerá de manera general y específica mediante ordenanzas o reglamentos las condiciones de funcionamiento, seguridad, ambientales para la implantación de las actividades económicas, productivas y residenciales de acuerdo con la escala de cobertura.

SECCIÓN CUARTA

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 75. Edificabilidad.- Es la posibilidad de construcción sobre un suelo según las normas urbanísticas. Es una unidad de medida expresada como índice que permite calcular los metros cuadrados totales que asigna o permite el GAD Municipal sobre un ámbito determinado.

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

El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

- b) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT. Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tales como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. El pago de la correspondiente contribución será definido mediante ordenanza por el GAD bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante no será válida.
- c) Edificabilidad específica máxima: Se refiere a la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada, en este sentido, se han identificado zonas de interés específicas en las cuales las condiciones y capacidad de carga del territorio pueden albergar una mayor edificabilidad y, por tanto, podrá acceder a esta siempre y cuando contribuya con un valor adicional (que puede ser en dinero o en especie). El pago de la correspondiente contribución será definido mediante ordenanza por el GAD municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante no será válida.

Artículo 76. Determinantes urbanísticas.- En cada Polígono de Intervención Territorial se define la norma específica de uso, ocupación y en general de aprovechamientos del suelo, la misma que está desagregada en función de los siguientes determinantes urbanísticos:

- a) Lote mínimo.
- b) Frente mínimo.
- c) Retiros frontal, lateral y posterior.
- d) Altura (pisos).
- e) Tipo de Implantación.
- f) COS Y COST.
- g) Edificabilidad (General, máxima y específica).

h) Densidad (Viv/Ha).

Artículo 77. Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo sean: fraccionamientos, particiones, subdivisiones y propiedad horizontal, cumplirán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, así como las densidades y aprovechamiento establecidos en el PUGS y demás instrumentos de planificación.

Artículo 78. Relación frente/Fondo.- La relación frente/fondo de los predios resultado de un fraccionamiento, partición o subdivisión oscilará entre 1/1.5 y 1/5.

Artículo 79. Retiros.- Todas las edificaciones deberán respetar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, definido en la Sección Primera del Capítulo VII de la presente ordenanza.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignadas y establecida en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores. Podrá sustituirse el retiro posterior únicamente si corresponden a intervenciones en edificaciones existentes y en edificaciones nuevas con tipología con patio central, en cuyo caso en el lindero posterior no podrá superarse los dos pisos.

Artículo 80. Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, circulaciones verticales, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación, siempre y cuando se encuentren a no menos de 4 metros del contorno de la edificación y no superen los 20 m² ni el 20% del área del piso inmediato inferior.

En terrenos con pendiente paralela a su frente, es decir cuya vía a la que da frente posea pendiente, se medirá desde el nivel de la acera en el punto central del frente del predio.

En terrenos sobre nivel, así como los escarpados hacia arriba, se medirá desde el nivel del terreno en el punto de inicio de la edificación; en estos predios las únicas intervenciones constructivas admitidas en el retiro frontal serán las escaleras para superar el desnivel del terreno, y cubiertas inclinadas para garaje, siempre que no superen la altura del talud o desnivel y no sobrepasen los 3,5 metros de altura de cumbre.

En los predios escarpados hacia abajo o bajo nivel, la altura se medirá desde el nivel de la acera en el punto central del frente del predio, pero los espacios existentes bajo la vía, como sótanos, parqueos u otros, se contabilizarán en el metraje total y porcentajes. En las zonas con limitantes geológicas o de riesgo, se medirá la altura desde el nivel del terreno en el punto de inicio de la edificación y no se admitirá sótanos ni construcciones bajo este nivel. En el retiro frontal solo se permitirán escaleras para superar el desnivel del terreno y no se admitirá cubiertas ni construcciones de ningún tipo, salvo una única plataforma de acceso de no más de 4 metros de ancho para acceso peatonal y vehicular.

Los subsuelos no podrán sobresalir del nivel del suelo más de 50 cm o se contabilizarán como un piso.

Artículo 81. Tipo de Implantación.- Para efectos de la presente ordenanza se consideran:

- a) Tipología continua o continua con portal: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario (línea de fábrica).
- b) Tipología continua con retiro frontal: Las edificaciones se separan del límite frontal del predio, pero se adosan a los predios contiguos a los lados, pero no al posterior.
- c) Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, separadas de su perímetro y por tanto no colindantes con los de predios circundantes.
- d) Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se agrupan de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio y colindantes con las del predio contiguo.

Artículo 82. Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

Son áreas computables para el COS PB y COS TOTAL todas las áreas construidas.

Todas las edificaciones deberán cumplir el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS. (Anexo 3)

SECCIÓN QUINTA

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 83. Concepto.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo cantonal.

PARÁGRAFO PRIMERO

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 84. Objetivo.- Promover el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Artículo 85. Unidad de actuación urbanística.- Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

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

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

No podrá ser desarrollado para lotes individuales o en una ordenanza que no contemple un plan parcial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 86. Objetivo.- Permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 87. Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

El reajuste del suelo puede ser realizado en todo el suelo urbano previo un plan parcial, en el suelo rural previo un plan un plan complementario. No se podrá hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

Artículo 88. Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa privada o pública, en cuyo caso podría ser impositivo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación

urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. El procedimiento a seguir para la integración inmobiliaria es el establecido en el artículo 483 del COOTAD.

Artículo 89. Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 90. Cooperación entre partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

PARÁGRAFO TERCERO

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo 91. Objetivo.- Establece mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Artículo 92. Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

Se aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura. Se excluyen áreas de conservación y protección. El GAD Municipal deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que desee enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia de la Contratación Pública y sus reformas hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

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

Artículo 93. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- Son Zonas o predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado y, en consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en las formas que establece la legislación contemplada en el Código Orgánico General de Procesos - COGEP- o la norma correspondiente. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado en el registro de la propiedad.

Una vez notificado, el propietario dispondrá de 180 días para obtener las aprobaciones correspondientes para la ejecución de obras y la entrega del respectivo cronograma valorado de ejecución que servirá para el seguimiento y verificación del cumplimiento.

Transcurrido el plazo concedido, mismo que será contado desde la notificación al propietario, el GAD Municipal comprobará si se ha cumplido o no con el desarrollo del proyecto en base al cronograma valorado presentado; de no haberse presentado este al GAD, el porcentaje de ejecución se determinará mediante peritaje. El porcentaje de ejecución que será aceptado como cumplimiento es el 75%.

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

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

La Dirección de Planificación conservará toda la documentación relacionada con estos procesos, y será la responsable directa del incumplimiento en la notificación o procesos de subasta y enajenación forzosa.

Artículo 94. Declaración de zonas especiales de interés social.- Las zonas especiales de interés social deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Artículo 95. Anuncio de proyectos.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

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

El anuncio es obligatorio para el GAD Municipal y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, al área de avalúos y catastros y al registrador de la propiedad, y en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo el área de avalúos y catastros a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 96. Derecho de superficie.- El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se hará constar si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

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

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

PARÁGRAFO CUARTO

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 97. Objetivo.- Permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- a) Se transforma el suelo rural en urbano.
- b) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- c) Se modifican los usos del suelo.
- d) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 98. Concesión onerosa de derechos.- En casos en que se requiera transformar suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; se pretenda modificar usos, o se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el GAD Municipal, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, deberá requerir la concesión onerosa de derechos.

Se aplicará en suelo urbano y rural. La concesión onerosa de derechos se dará en:

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

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

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

El Concejo Municipal establecerá previamente mediante ordenanza, los porcentajes y valores para la concesión onerosa de derechos, así como la reglamentación para los pagos y los procesos respectivos.

CAPITULO VII

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS, CESIONES, AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES.

SECCIÓN PRIMERA

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 99. Objetivo.- Establecer las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad con relación a: al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. (Anexo 5).

Para proyecto de Vivienda de interés social desarrollado por el MIDUVI, se estará a lo dispuesto por el órgano rector.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS CESIONES

Artículo 100. Áreas verdes y comunales, y compensaciones en dinero.- En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento, partición o subdivisión con fines de urbanización, es decir, la transformación de un suelo para generar fragmentos resultantes con características urbanas ya sea por clasificación, tamaño, uso o aprovechamiento, en el área urbana, de expansión urbana, centros poblados rurales, asentamientos rurales y núcleos rurales, se deberá realizar las cesiones obligatorias de suelo para áreas verdes y equipamientos comunitarios de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y esta ordenanza:

- a) Se entregará al GAD Municipal el QUINCE POR CIENTO (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario. En caso de que se entreguen márgenes de protección o áreas de protección, el porcentaje será el 25%
- b) En predios de más 3000m² el porcentaje se entregará obligatoriamente mediante cesión de suelo.
- c) En predios de hasta 3000m² se entregará exclusivamente compensación en dinero según el avalúo catastral. Los recursos de las

compensaciones irán exclusivamente al Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes.

- d) La sumatoria de las áreas verdes, comunales y vías correspondientes a la cesión de suelo, no podrá exceder el treinta y cinco (35%) por ciento del área del predio. Todo excedente a este porcentaje que el promotor plantee no será objeto de indemnización.
- e) En el caso de entregar el área que corresponde a vías propuestas por el promotor y/o planificadas por la municipalidad; o el área que corresponde a ensanchamientos viales; ésta estará fuera del 15% mínimo de áreas verdes y comunitarias.
- f) En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de entidades públicas para consolidar equipamientos tales como salud, educación y seguridad. La entidad pública beneficiaria deberá compensar en favor del GAD Municipal, el valor equivalente al área entregada en base al avalúo catastral vigente.
- g) Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán cumplir con los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en la presente ordenanza en calidad de propiedad condominial. Estás serán exclusivamente áreas verdes y comunales abiertas, descubiertas, y de acceso libre a los condóminos, por lo que no contabilizarán vías ni circulaciones de ninguna clase, ya sean horizontales o verticales, internas o externas a las edificaciones, vestíbulos, salas de reuniones, salas de espera, garitas, parqueaderos, etc.

Artículo 101. Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo.- Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Las áreas de cesión servirán a toda la comunidad, no solo al predio origen, por lo que se ubicarán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio general efectivo. Para el efecto se aplicará el criterio de mejor equidistancia para servir al barrio o sector.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías vehiculares existentes, planificadas o propuestas por el promotor.
- c) No podrán emplazarse al interior de calles de retorno propuestas por el promotor.

- d) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- e) Cuando existan fraccionamientos colindantes o áreas verdes preexistentes, las áreas de cesión se ubicarán anexas a éstas para conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
- f) Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

De la verificación y cumplimiento de todas las condiciones será responsable la Dirección de Planificación, para lo cual podrá solicitar informes pertinentes a otras Direcciones.

Artículo 102. Excepciones.- Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para fines de urbanización y lotización.
- b) Cuando se proponga el fraccionamiento, partición o subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.
- c) Cuando por acto de autoridad pública municipal, se realicen expropiaciones que den lugar a dos o más cuerpos físicos, pero la propiedad se mantenga unificada y con una única clave catastral, lo cual se hará constar en la escritura correspondiente. Para la individualización de los cuerpos, o la creación de otros, se cumplirá con las cesiones y de ser el caso se realizará la presentación y aprobación de un proyecto de fraccionamiento.
- d) La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.
- e) Se exceptuará la entrega de área de sesión cuando existan vías propuestas por el GAD Municipal.

Artículo 103. Fondo para la adquisición de áreas verdes.- El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, provenientes de la recaudación del periodo fiscal anterior. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento; distribuyéndose de la siguiente manera: el 50% para adquisición de suelo, el 25% para mantenimiento de áreas verdes y el restante 25% para el equipamiento de parques infantiles.

Para la emisión de las respectivas partidas presupuestarias la Dirección de Planificación, especificará y solicitará la certificación presupuestaria a la Dirección Financiera, en cada caso el uso de los recursos que estará enmarcado conforme el porcentaje de intervención.

Artículo 104. Excedente en afecciones.- Cuando el porcentaje de afección sobre un predio sobrepase el 35%, la cesión de suelo para áreas verdes, equipamientos comunales y vías se efectuará de acuerdo a lo establecido en el Art. 100 literal d) de la presente ordenanza.

Artículo 105. Área Útil.- Es el resultado de restar del área total del predio, las áreas con limitaciones topográficas, geológicas, geotécnicas o hidrológicas, así como márgenes o áreas de protección de cursos o cuerpos de agua naturales, o cualquier limitante permanente. Para efecto de la determinación de área útil, las áreas afectadas para la implantación de áreas verdes, equipamiento o vialidad y derechos de vía, no constituyen limitantes permanentes al poder ser objeto de modificaciones con futuras planificaciones.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS AFECTACIONES, RESTRICCIONES AL USO, DERECHOS DE VÍA Y SERVIDUMBRES

Artículo 106. Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

Las edificaciones definitivas o temporales, realizadas luego de la determinación de las afectaciones, no serán objeto de indemnización alguna.

Artículo 107. Principio de precaución.- La falta de certeza no debe utilizarse como razón para postergar o negar la adopción de medidas de protección en materia de gestión de riesgos. Se aplica en una situación en la que la información técnica es insuficiente o existe un nivel significativo de duda en las conclusiones del análisis técnico.

Artículo 108. Restricción al uso y ocupación.- Son áreas sobre las cuales rigen restricciones al uso y la edificación por sus condiciones físicas o por ser requeridas para la protección de elementos de valor naturales o artificiales, como áreas de inundación natural de ríos y quebradas áreas de influencia de canales de riego, acueductos, poliductos, redes de electricidad (alta y media tensión), derechos de vía, taludes o zonas escarpadas con o sin manchones planos, etc. Esta restricción limita el uso y la edificación, más no el derecho de propiedad.

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

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan modificar o dificultar el curso de las aguas de ríos o quebradas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas a la estabilización o protección, así como al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

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

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

Se establecen las siguientes restricciones al uso y ocupación:

RÍOS, QUEBRADAS, ACEQUIAS Y CANALES:

- Para mejorar la protección de los complejos fluviales constituidos por ríos, quebradas, acequias, hasta que se cuente con un plan que regule con especificidad las márgenes de protección, se aplicará lo siguiente:
 - Ríos un margen de 50 metros medidos desde cada orilla
 - Quebradas un margen de 15 metros medidos desde cada orilla
 - Quebradas embauladas aprobadas por el GAD Municipal:
 - Mediante ármicos un margen de 3 metros medidos desde cada lateral
 - Mediante ducto cajón un margen de 2 metros desde cada lateral.
 - Acequias un margen de 1,5 metros medidos desde cada orilla
 - Canales un margen de 1,5 metros medidos desde cada lateral.

SISTEMAS DE ALCANTARILLADO, AGUA POTABLE Y DRENAJES:

- Para mejorar la protección de los sistemas de agua potable, alcantarillado y drenajes, se aplicará lo siguiente:
 - Red de alcantarillado un margen de 2 metros medidos desde el eje a cada lado.
 - Red de agua potable un margen de 1.5 metros medidos desde el eje a cada lado.
 - Red de drenajes un margen de 3.0 metros medidos desde el eje a cada lado.

POLIDUCTO:

- Poliducto Pascuales-Cuenca un margen de 15 metros medidos desde el eje a cada lado.

LAGO-LAGUNA:

- Margen de 80 metros medidos desde el espejo de agua

RESERVORIOS DE AGUA:

- Margen de 30 metros medidos desde el espejo de agua

FUENTES DE AGUA:

- Margen de 30 metros desde la fuente

Artículo 109. Derechos de vía. - Son las áreas colindantes a las laterales de las vías (transporte terrestre y férreo) que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial o la protección del mismo, por lo que se prohíbe toda edificación sobre estos. Para el efecto se estará a lo dispuesto en la legislación nacional y local vigente.

Se establecen las siguientes restricciones al uso y ocupación:

LINEA FERREA:

- Un margen de 25 metros tomados desde el riel a cada uno de los lados en el área rural y de 7 metros tomados desde el riel a cada uno de los lados en el área urbana.

CAMINOS PÚBLICO:

- Un margen de 2.0 metros tomados desde el eje a cada uno de los lados.

VIAS:

- Vías de primer orden tendrán una sección de 11.20 metros de los cuales 7.20 metros serán destinados para calzada y 4.00 metros serán destinados para veredas.
- Vías de segundo orden tendrán una sección de 10.60 metros de los cuales 6.60 metros serán destinados para calzada y 4.00 metros serán destinados para veredas.
- Vías de tercer orden tendrán una sección de 10.00 metros de los cuales 6.00 metros serán destinados para calzada y 4.00 metros serán destinados para veredas.

En lo concerniente a la autopista se respetará lo establecido en los estudios complementarios del PUGS, proyecto plan especial de protección de la vía rápida del cantón Biblián PE-1.

Artículo 110. Servidumbres de redes y ductos. - Son áreas que por razones de seguridad se destinan a la protección y conservación de las redes de servicios existentes y previstos, por lo que se prohíbe la edificación.

Se establecen las siguientes restricciones al uso y ocupación:

REDES ELÉCTRICAS:

- Se aplicará lo determinado en la RESOLUCIÓN 001 del 2018.

CAPÍTULO VIII DE LA GESTIÓN TERRITORIAL Y LICENCIAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 111. Gestión territorial institucional.- Para la transferencia de dominio, la habilitación del suelo y la edificación, la Administración Cantonal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de subdivisiones, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal; y,
- c) Coordinar lo establecido en las normas provinciales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Estas responsabilidades serán ejercidas por la Dirección de Planificación; dependencia responsable de la gestión territorial.

Artículo 112. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo. (Opcional)
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. (Informa si es susceptible la habilitación del suelo o la edificación)
- c) Informe de Aceptación de Anteproyecto.
- d) Certificado de Habilitación del Suelo o Edificación.
- e) Licencia de Construcción o de Uso de Suelo.

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

Todos los informes, certificados y licencias descritos en el presente artículo, informarán a los usuarios que, para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, se deberán cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 113. Informes necesarios para transferencia de dominio.- El instrumento obligatorio para la transferencia de dominio de bienes inmuebles en el cantón es el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, este

informe será exigido por el GAD Municipal para la emisión de plusvalías y alcabalas en cualquier transacción inmobiliaria en el cantón.

En el caso de que se requiera proceder con la venta de una edificación en construcción previo a realizar la Transferencia de Dominio, se deberá presentar la siguiente documentación: Solicitud a la Dirección de Planificación indicando la Renuncia de la garantía depositada del vendedor, la misma que será trasladada a favor del comprador, declaración juramentada del comprador indicando que es quien asumirá las responsabilidades con el GAD Municipal de Biblián.

Artículo 114. Informe de Compatibilidad de Usos.- Documento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del GAD Municipal, no contiene información urbanística y puede ser obtenido sin la necesidad de un profesional. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expidan en su aplicación; es un documento de carácter exclusivamente informativo por lo que no concede derecho alguno; será emitido por la Dirección de Planificación con vigencia a la fecha de su emisión.

Ningún informe de compatibilidad puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo. Cualquier emisión contraria será nula.

Artículo 115. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Es el documento de información básica expedido por la Dirección de Planificación, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás instrumentos, a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Es requisito para la tramitación de cualquier habilitación y contendrá:

- a) Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- b) Propietario o posesionario del predio
- c) Clasificación del Suelo
- d) Subclasificación del Suelo
- e) Tratamiento

- f) Uso del Suelo General
- g) Usos del Suelo Específicos
- h) Compatibilidades de uso
- i) Condición de Suelo Habilitable o no.
- j) Retiros
- k) Frente Mínimo
- l) Predio Mínimo
- m) COS
- n) COST
- o) Edificabilidad Básica
- p) Edificabilidad Máxima
- q) La condición de susceptible o no de Habilitación del Suelo, conforme lo determinado en el PUGS, los planes parciales y otros instrumentos de planificación, así como en el Proceso para la Habilitación del Suelo determinado en la presente ordenanza.
- r) Existencia o factibilidad de servicios públicos.
- s) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.
- t) Afectaciones, restricciones y servidumbres especiales.
 - 1. Vial
 - 2. Riesgos y Limitaciones Naturales
 - 3. Hídrica
 - 4. Ambiental
 - 5. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras).

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS es un documento de carácter exclusivamente informativo por lo que no concede derecho alguno; será emitido por la Dirección de Planificación y tendrá una vigencia de un año desde su emisión.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Artículo 116. Informe de Aceptación de Anteproyecto.- En las áreas susceptibles de habilitación del suelo o la edificación, la Dirección de Planificación emitirá este documento para las iniciativas presentadas a nivel de anteproyecto, como primer paso dentro del proceso de habilitación del suelo o la edificación, que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

El Informe de Aceptación de Anteproyecto tendrá un año de vigencia desde su emisión y determinará los estudios de ingenierías y complementarios que deberán presentarse conjuntamente con la iniciativa a nivel de proyecto.

Este informe no constituye aprobación de ninguna clase, por lo que no concede derecho alguno.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Las iniciativas a ser declaradas en régimen de propiedad horizontal deberán contar con un único acceso y una única salida vehicular, o no podrá emitirse el Informe de Aceptación de Anteproyecto.

Artículo 117. Certificado de Habilidad del Suelo o Edificación.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación, otorgado a las iniciativas que cuentan con Informe de Aceptación de Anteproyecto y son presentadas a nivel de proyecto conjuntamente con todos los estudios de ingenierías y complementarios requeridos, y que han cumplido todas las determinantes y requisitos normativos y legales.

Para su emisión la Dirección de Planificación contará con los informes favorables de todas las dependencias correspondientes y con la resolución del Concejo Municipal sobre la Habilidad del Suelo cuando corresponda.

Este certificado tendrá dos años de vigencia desde su emisión, y en ningún caso podrá modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Los proyectos a ser declarados en régimen de propiedad horizontal deberán contar con un único acceso y una única salida vehicular, o no podrá emitirse Certificado de Habilitación de Edificación ni el Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.

Para la aprobación de los siguientes proyectos de edificación, tales como cerramientos, cambio de cubierta, pintura, no se requerirán estudios ni la presentación del Anteproyecto.

Artículo 118. Licencia de Construcción para obras mayores, o de urbanización:

Es el documento expedido por la Dirección de Planificación, otorgado a las iniciativas que cuentan con Certificado de Habilitación del Suelo o Edificación.

Para su emisión la Dirección de Planificación contará con los informes favorables de todas las dependencias correspondientes y con la resolución del Concejo Municipal sobre la Habilitación del Suelo cuando corresponda de conformidad con la presente ordenanza.

Este certificado tendrá dos años de vigencia desde su emisión, y en ningún caso podrá modificar las características de zonificación ni normativa del suelo.

Artículo 119. Tipos y subtipos de Habilitación del Suelo y Licencias de Construcción e Intervención. -

a) Certificados de Habilitación del Suelo:

- 1) Certificado de Habilitación del Suelo para subdivisión.
- 2) Certificado de Habilitación del Suelo para reestructuración parcelaria.
- 3) Certificado de Habilitación del Suelo para reajustes de suelo.
- 4) Certificado de Habilitación del Suelo para urbanización.
- 5) Certificado de Habilitación del Suelo para edificación.
- 6) Certificado de Habilitación del Suelo para proyectos de vivienda de interés social.

b) Licencias:

- 1) Licencia de Construcción para obras menores.

- 2) Licencia Restringida de Aprovechamiento Forestal Domestico
 - 3) Licencia de Construcción para obras mayores.
 - 4) Licencia de Construcción para obras de urbanización.
 - 5) Licencia de Construcción para proyectos especiales.
 - 6) Licencia de Uso de Suelo.
- c) Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.

Artículo 120. Licencia de Construcción para obras menores.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación para dos formas de intervención menor:

Obras emergentes para precautelar la conservación e integridad de edificaciones existentes sin modificar su morfología externa y que no requieren IPRUS, como:

- a) Obras generales de mantenimiento.
- b) Reparación o reemplazo de cubierta que mantenga la misma forma, tamaño y disposición que la original, o que no suponga el incremento de altura de la misma ni su incremento en más del 10%.
- c) Reparación de redes de agua potable o aguas residuales que no alteren el diseño o disposición de los inmuebles.
- d) Construcción de cerramientos frontales, laterales y posteriores, en el que se especificará la sección vial a partir de la cual pueden realizar la intervención; así como la construcción de muros de contención hasta 1,50 metros, que se encuentren fuera de la sección vial.

Obras menores que no afecten la configuración urbana o rural y que requieren IPRUS:

- a) Intervenciones en edificaciones existentes, que no superen los 30 m² de intervención.
- b) En áreas susceptibles de habilitación del suelo o la edificación, que cuenten con Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, podrá emitirse para: en el área rural exclusivamente para nuevas edificaciones de apoyo a la producción que no superen los 50m² y

sean desmontables en su totalidad, y en el área urbana para cerramientos frontales, ampliación, y nuevas edificaciones que no se destinen a vivienda, y no superen los 50m². Las nuevas edificaciones sólo podrán emplazarse en la parte posterior de los predios. Estas construcciones podrán incluir baños o dotación de agua potable únicamente si las descargas se realizan a la red pública de alcantarillado o a un sistema adecuado de tratamiento. En ningún caso se admitirá la descarga directa de aguas residuales sobre el terreno o cursos de agua.

- c) Muros con frente a las vías y caminos; que superen 1,50 m, de altura, medida desde el nivel de piso; requerirán estudios de suelos y estructural.

Esta licencia no aplica para la construcción de vivienda de ninguna clase ni la colocación de cubiertas sobre terrazas.

Esta licencia tendrá una vigencia de un año, sólo podrá emitirse una vez al año y para obras no relacionadas con licencias anteriores.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Artículo 121. Responsabilidad de los Profesionales.- Los proyectos de planificación arquitectónica y urbanística deberán ser desarrollados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto en libre ejercicio, conforme el marco jurídico vigente y debidamente registrado en la base de datos del GAD Municipal. Los estudios de diseño especializado, en ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones u otros; que para su ejecución requerirán la aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero en libre ejercicio de acuerdo a su competencia, conforme el marco jurídico vigente.

Artículo 122. Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- La Dirección de Planificación emitirá el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, para realizar las intervenciones en el Cantón en: fraccionamientos, lotizaciones, urbanizaciones, parcelaciones agrícolas, transferencia de dominio, construcciones, ampliaciones, modificaciones, reparaciones y las demás establecidas en la presente Ordenanza.

El formulario será emitido a pedido del o los propietarios o su apoderado y el técnico responsable, para lo cual deberá cumplir los siguientes requisitos por cada predio:

- Certificado de actualización catastral.
- Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación del original); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- Especie valorada adquirida en el GAD Municipal.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado con coordenadas UTM sistema WGS 84 y ángulos del polígono, físico y digital.
- Cuando un predio presente pendientes superiores a 15 grados, deberá presentarse el levantamiento topográfico con curvas de nivel.
- Plan de Manejo Ambiental Integral para predios que se encuentren al interior del polígono de intervención territorial denominado PIT-10-RU (Conservación estricta) y las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora establecidas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo 123. Del Proceso de Habilitación del Suelo.- El PUGS y los planes parciales determinarán las condiciones para que en un área sea susceptible la habilitación del suelo y la edificación.

Las Unidades de Actuación Urbanística determinadas en el PUGS y otros instrumentos de planificación, que requieran el desarrollo de un plan parcial, no son susceptibles de habilitación del suelo ni la edificación hasta contar la aprobación y vigencia del mismo.

La condición de susceptible o no, se hará constar en el IPRUS, lo cual será habilitante para iniciar el proceso de habilitación de suelo o la edificación.

En las áreas susceptibles de habilitación, se podrá presentar a la Dirección de Planificación, anteproyectos para su revisión y aceptación de ser el caso.

Con la aceptación del Anteproyecto, se podrá presentar proyectos con sus estudios de ingeniería y complementarios, para su revisión y, de ser el caso y al cumplimiento de todos los requisitos, obtener la emisión del Certificado de Habilitación del Suelo o la Edificación.

El certificado emitido es el único habilitante para solicitar una Licencia de Construcción que no sea solo para obras menores.

Artículo 124. De las Licencias de Construcción.- Los promotores que cuenten con Certificado de Habilitación de Suelo vigente podrán solicitar el otorgamiento de la Licencia de Construcción que les corresponda con la presentación de las garantías propuestas en los procesos de Habilitación del Suelo y la Edificación. Para su emisión la Dirección de Planificación solicitará y contará con los informes necesarios de las otras instancias y Direcciones, a fin de garantizar el seguimiento y cumplimiento de la licencia y garantías.

Artículo 125. De la Presentación de la documentación.- Los requisitos solicitados en la presente Ordenanza, deberán presentarse en dos carpetas para anteproyectos y proyectos, los mismos que previo ingreso y verificación por parte del funcionario/a, encargado/a de Ventanilla Única, serán remitidos al área competente.

Salvo cuando la información sea presentada en formato digital el petionario y/o proyectista, deberá presentar únicamente la memoria digital que contiene el documento técnico con los documentos de respaldo; y, luego de la revisión y aprobación el y/o los proponentes deberán presentar el mismo número de ejemplares impresos, de los documentos aprobados.

SECCIÓN TERCERA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE LA MORFOLOGÍA DEL SUELO Y DE LA ESTRUCTURA PREDIAL MEDIANTE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIÓN, REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA Y UNIFICACIÓN DE LOTES

Artículo 126. De la Aceptación de Anteproyecto.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director/a de Planificación suscrita por el representante técnico y el o los propietarios del predio, o poder especial otorgado mediante instrumento público.
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios; si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;
- d) Solicitud de servicios;
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- h) Dos (2) juegos de planos originales impresos y un (1) digital del anteproyecto de urbanización si se trata de suelo urbano, o parcelación si se trata de suelo rural, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente:
 - Membrete conforme Norma INEN que contendrá: clave catastral, número y fecha del IPRUS que justifica la propuesta, y la firma del profesional responsable.
 - Ubicación a escala 1: 5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84, con la denominación de calles y vías;
 - Emplazamiento a una escala 1:100 o 1:200, con información clara y completa de las medidas, ángulos del terreno, nombre de vías y de los propietarios de los terrenos colindantes; y, demás datos que constan en IPRUS;
 - Diseño vial que incorpore todas las directrices y planificaciones vigentes, identificando las afecciones en caso de existir, todas las vías que se planteen serán de carácter vehicular.
 - Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección;

- Propuesta del diseño urbanístico, especificando: coordenadas detalladas UTM – WGS 84 de cada lote según corresponda; detalle de ángulos de polígonos individuales y total;
- Propuesta del Equipamiento: comunal, áreas verdes y recreacionales; y, Cortes del terreno para identificar la topografía.
- En los proyectos que contengan intervenciones o construcción; las plantas deberán ser presentadas a escala 1:50 o 1:100 según el nivel o el tipo de proyecto. Además, deberán ser dimensionadas al exterior haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes y todos los elementos estructurales y detalles constructivos; los cortes o secciones serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para claridad del proyecto, deberán ser dimensionados e identificando los niveles de cada una de las plantas, así como del nivel natural del terreno. En todos los casos se presentará dos cortes como mínimo, y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de la escalera principal si la hubiera.
- En el plano de anteproyecto deberá constar el historial de dominio del predio a intervenir.

i) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente:

- Superficies y porcentajes;
- Área total;
- Área útil;
- Área de vías, incluido aceras;
- Áreas afectadas individualizadas;
- Áreas de protección;
- Áreas verdes y comunales;
- Densidad de vivienda (no aplica para parcelaciones agrícolas);
- Coeficiente de Ocupación del Suelo COS asignado (no aplica para parcelaciones agrícolas);

- Listado total de lotes o parcelas (en área rural serán exclusivamente parcelas): numeración continua, frente, fondo y superficie;
- j) plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones (no aplica para parcelaciones agrícolas);

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

En cualquier instancia se adoptarán las medidas necesarias bajo prevención de ley para verificar la autenticidad de los documentos y firmas.

Artículo 127. Del Certificado de Habilitación del Suelo.- Para el otorgamiento del Certificado de Habilitación del Suelo, el representante técnico presentará:

- a) Solicitud dirigida al Director/a de Planificación, suscrito por el representante técnico y el o los propietarios del predio, o poder especial otorgado mediante instrumento público.
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;
- c) Informe de Aceptación del Anteproyecto.
- d) Planos de anteproyecto aceptados.
- e) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- f) Pago de Tasa por Servicios Administrativos (previo la emisión);
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- h) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- i) Certificado de gravámenes actualizado (vigencia 40 días) otorgado por el Registro de la Propiedad;

- j) Dos (2) juegos de planos originales impresos y un (1) digital, a nivel proyecto, a escala mínimo 1: 1.000, acorde al anteproyecto aceptado.
- k) Cuadro de datos acorde al anteproyecto aceptado.
- l) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones (no debe incluirse para parcelaciones agrícolas);
- m) Informe de la institución que regule el suministro de los servicios de: agua potable y alcantarillado;
- n) Estudio hidro-sanitario definitivo adjuntando Cronograma Valorado (cuando sea requerido); aprobado por el técnico ingeniero civil de la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado de la Dirección de OOPP o quien hiciere sus veces;
- o) Propuesta de garantía de acuerdo a la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las obras determinadas en el Cronograma Valorado Total;
- p) Estudio de Energía Eléctrica definitivo, aprobado por la empresa suministradora, cuando se supere los 10 KW de potencia, adjuntando cronograma valorado; (no aplica para parcelaciones agrícolas)
- q) Estudio de la infraestructura Telefónico aprobado por la Empresa suministradora de este servicio, adjuntando Cronograma Valorado; (no aplica para parcelaciones agrícolas)
- r) Planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera.
- s) Diseño vial suscrito por un profesional de la rama (no aplica para parcelaciones agrícolas)
- t) Cronograma Valorado Total (no aplica para parcelaciones agrícolas)
- u) Ficha Ambiental
- v) Informe Técnico del Cuerpo de Bomberos aprobado (no aplica para parcelaciones agrícolas).

En cada uno de los planos, el membrete contendrá la clave catastral, el número y fecha del IPRUS que justifica la propuesta, y la firma del profesional responsable del proyecto.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo 128. Procedimiento. - Para la habilitación del suelo se contempla las siguientes instancias:

El Informe de Aceptación de Anteproyecto o la negativa al mismo, será emitido por el/la Director/a de Planificación en un término de 15 días, con base en el IPRUS, e informes técnicos y jurídicos requeridos.

Una vez que la propuesta a nivel de proyecto se encuentre completa, la Dirección de Planificación, lo presentará para análisis conjunto con Procuraduría Síndica y la Dirección de Obras Públicas; para que, con base en el IPRUS, Informe de Aceptación de Anteproyecto y Estudios de Ingeniería y complementarios, sea aceptado o rechazado según corresponda. Para este proceso se dispondrá de un término máximo de 15 días.

La máxima autoridad o su delegado, conocerá el informe técnico jurídico, y, en un término máximo de 5 días emitirá la resolución de aprobación o negativa según corresponda, misma que será la habilitante para que el/la Director/a de Planificación pueda emitir el Certificado de Habilitación del Suelo.

Artículo 129. Protocolización del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.- Una vez aprobados los proyectos de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial, como planes parciales, especiales, sectoriales y certificados de habilitación del suelo, la Dirección de Planificación entregará los dos (2) ejemplares (impreso y digital), al proponente, para que proceda con la protocolización; el proponente deberá llevar a cabo esta acción en un término de 30 días, pudiendo ser prorrogado por una sola vez por igual termino, de no realizar el proceso la Dirección de Planificación informará al concejo cantonal para su respectiva resolución.

En los proyectos de iniciativa municipal, la Dirección de Planificación los remitirá directamente a la Notaría del Cantón y el GAD pagará los respectivos valores.

Una vez protocolizados, la Jefatura de Avalúos y Catastros generará los nuevos predios y remitirá al Registro de la Propiedad la información que permita el cobro correspondiente a la inscripción.

Una vez inscrita, el Registro de la Propiedad remitirá copia física y digital de la documentación a la Dirección de Planificación, la cual dispondrá su ingreso final al catastro municipal.

La Jefatura de Avalúos y Catastros conformará un repositorio digital organizado, para acceso y uso de la otras Direcciones, y será la responsable de mantener una copia de todo proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial inscrito; dichos documentos, una vez inscritos, constituyen título de transferencia de dominio del suelo reservado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o el plan parcial para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos. El mismo efecto surtirá para las áreas de uso público, verdes y comunales, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos correspondientes a cesión de suelo; estas áreas no podrán enajenarse.

Cuando corresponda por las garantías propuestas por el promotor, Procuraduría Síndica, elaborará la hipoteca de los lotes o parcelas en garantía de las obras a ejecutarse.

El promotor se obliga a entregar a Procuraduría Síndica cuatro (4) copias simples de las escrituras inscritas para el archivo en un plazo máximo de 60 días, caso contrario esta Dirección procederá a la inscripción de las escrituras, y el GAD emitirá el respectivo título de crédito con los valores adeudados más un recargo del veinte por ciento (20%).

Los Notarios y el Registrador de la Propiedad Municipal, para la suscripción e inscripción respectiva de las escrituras públicas en las cuales existan fraccionamientos, urbanizaciones, declaraciones de propiedad horizontal, reestructuraciones y unificación, exigirán la aprobación del GAD Municipal.

Artículo 130. De la ejecución.- El promotor solicitará la Licencia de Construcción determinada en esta ordenanza, con la cual dará inicio a las obras a ejecutarse, y la Dirección de Obras Públicas Municipales cumplirá con lo establecido en esta ordenanza; y proceda a notificar a: las direcciones correspondientes, unidades y/o empresas prestadoras de servicios básicos, a fin de que estas realicen las inspecciones correspondientes y emitan sus respectivos informes de Fiscalización.

Artículo 131. Plazo de ejecución.- El tiempo de ejecución corresponderá al Cronograma Valorado Total, contemplándose un plazo máximo de 2 años

para la ejecución total del proyecto; el mismo que podrá extenderse de acuerdo a los informes de fiscalización que abalicen su renovación y consecución del proyecto.

Para la ejecución de edificaciones, la licencia de construcción se podrá emitir únicamente luego de suscrita y legalizada el acta de entrega recepción de las obras.

Artículo 132. Enajenación de predios resultantes.- Los notarios y el Registrador de la Propiedad no podrán protocolizar ni inscribir escrituras de transferencia de dominio de ningún predio resultante de los procesos contemplados en esta sección, sin la autorización de la máxima autoridad del GAD Municipal o su delegado, mismo que la emitirá únicamente cuando se encuentren ejecutadas la totalidad de las obras de urbanización, o en su defecto el GAD Municipal cuente con las garantías correspondientes emitidas a su favor, que cubran el 100% del valor de las obras a ejecutar.

En el caso de lotes prendados a la municipalidad, por el monto total de las obras a ejecutarse, para poder enajenarlos se deberá levantar la prenda, para lo cual deberá solicitarse mediante oficio a la Dirección de Planificación, adjuntando las actas de recepción definitiva de las obras emitidas por las áreas municipales y entes competentes.

En el caso de unidades que formen parte de propiedad horizontal deberán estar ejecutadas en al menos el 70% previo a su enajenación, previo informe correspondiente de la Jefatura de Control Urbano.

Artículo 133. División forzosa por cruce de vías, ríos, quebradas, Poliducto (urbano o rural). - Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes que no sobre pasen los diez, originada exclusivamente por trazados viales ejecutados con anterioridad por el GAD BIBLIÁN y/o el GAD Provincial, estas vías deben encontrarse en servicio; la solicitud debe ser presentada por el o los propietarios del inmueble.

Si a consecuencia del trazado vial, ríos, quebradas y Poliducto el predio queda dividido, en superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector con una configuración que no puedan soportar una construcción independiente o con una superficie menor a los 40m², ésta área será considerada como faja inconstruible, que únicamente podrá ser transferida en su dominio para su integración a los predios colindantes o de encontrarse dentro de áreas de protección podrá ser entregada al GAD de Biblián como un bien de uso público.

Este fraccionamiento, no genera la exigencia del porcentaje de cesión de área verde, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una

Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el artículo 479 del COOTAD.

SECCIÓN CUARTA

DE LA LICENCIA DEL USO DEL SUELO

Artículo 134. Licencia de Uso de Suelo.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación, que faculta de forma temporal y condicionada al cumplimiento de normas y obligaciones, el desarrollo de actividades por el periodo de vigencia de la misma. Con su caducidad finaliza toda facultad sin que permanezca derecho alguno.

Tendrá una vigencia de dos años y para su emisión o renovación se estará siempre a lo dispuesto en la normativa actual. Es obligatoria para el desarrollo de cualquier actividad, y su renovación debe realizarse dentro del primer trimestre del año correspondiente.

De existir cambio en el uso de suelo o reubicación de la actividad comercial, se deberá obligatoriamente obtener la Licencia de uso de suelo.

Artículo 135. De la Licencia de Uso de Suelo.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario, y de requerirse de un representante técnico o legal, con firma conjunta, detallando: Descripción del uso actual del inmueble, Propuesta de actividad a desarrollar y Denominación comercial;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación si es realizada por el propietario, y copias si lo realiza una tercera persona); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Acta compromiso entre el peticionario y el GAD Municipal de Biblián, en la cual se respete la actividad propuesta que desarrolle el proponente, avalado por Procuraduría Sindica del GAD Municipal.
- d) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal; y contrato protocolizado de arrendamiento, en caso de no ser el propietario.
- e) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;

- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Gráfico de la ubicación exacta de la actividad;
- h) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, o Informe de Compatibilidad de Usos, según corresponda, vigentes. (ELIMINAR)
- i) Levantamiento planimétrico con cuadro de áreas, ambientes estandarizados e implementación de sistemas de seguridad conforme normas de riesgos para la actividad a implementarse. Rige para locales con área superior a 30m²; y para todos los que atiendan a usuarios en el interior y que requieren de permanencia en los locales independientemente de su área. (ELIMINAR)
- j) Certificado de Habilitación del Suelo o Edificación, si corresponde, según el tipo y/o escala a desarrollar.
- k) Aprobación del Cuerpo de Bomberos, en la que certifique el cumplimiento de las normas de seguridad establecidas.
- l) Documento de regularización ambiental
- m) Plan de Contingencia. Rige para locales que atiendan a usuarios en el interior y que requieren de permanencia en los locales independientemente de su área.
- n) Registro Único de Contribuyentes, conforme con la actividad a desarrollar y acorde al Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo o IPRUS.

Previo a la emisión, se presentará los recibos de pago de las tasas correspondientes.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los petitionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

Para la renovación a más de los requisitos establecidos en los literales anteriores, de manera obligatoria el proponente y/o proyectista presentará los siguientes requisitos

- ✓ Fotocopia de la Licencia de Uso de Suelo
- ✓ Especie Valorada en la que se detalle el compromiso del proponente de mantener la actividad con las mismas condiciones emitidas en la Licencia inicial, en la que debe constar la fecha de vigencia de la regularización ambiental y la codificación del documento.

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

En los casos en los que no se pueda implementar la accesibilidad a los locales, debido a la estructura de la edificación, se podrá autorizar el uso de rampas desmontables (locales emplazados a nivel de vía o planta baja). Y para aquellas actividades que se desarrollan en niveles superiores a la Planta Baja, los proponentes o proyectistas presentarán una memoria con el respectivo análisis de accesibilidad con respecto a otros locales que desarrollen actividades similares a la propuesta y que garantizan accesibilidad, de tal manera que en estos casos no exista discriminación hacia personas con discapacidad.

Para actividades que se desarrollan en edificaciones pre-existentes, que no cumplen las normas de arquitectura y accesibilidad, además que superen los 30 m², al igual que para aquellas que se encuentran ubicadas en la vía estatal; para estos casos se adjuntará el levantamiento planimétrico del estado actual de la edificación o del área destinada a la actividad así como la propuesta de cumplimiento de normas de arquitectura y accesibilidad, las mismas que tendrán un tiempo para cumplimiento hasta su próxima renovación; de no ser implementada La Licencia de Uso bajo estas condiciones, no podrá ser renovada o emitida.

Artículo 136. Del procedimiento.-

1. Ingreso del trámite;
2. Revisión de la documentación presentada;
3. De requerir inspección in situ por parte de la Dirección de Planificación;
4. Emisión de Licencia.

SECCIÓN QUINTA

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN

Artículo 137. Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación, que faculta la construcción de edificaciones, reconstrucciones, remodelaciones y ampliaciones, en concordancia a la presente ordenanza.

Artículo 138. De la Aceptación de Anteproyecto.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario y su representante técnico;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación si es realizada por el propietario, y copias si lo realiza una tercera persona); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
- d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Dos juegos de planos del Anteproyecto, en escala 1:50 o 1:100, y archivo digital en formato .dxf 2010. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y la firma del profesional responsable de la propuesta;
- h) Cuadro de áreas indicando:
 - Área del lote;
 - Área de construcción en planta baja, COS porcentaje;
 - Área total de construcción; COST porcentaje;
 - Área de vivienda, de comercio y oficinas;

- Área de parqueaderos;
- Área comunal de ser el caso;
- Área verde;
- Número de unidades de vivienda;
- Número de parqueaderos; y,
- Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo 139. Del Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario y su representante técnico;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación si es realizada por el propietario, y copias si lo realiza una tercera persona); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal
- d) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- e) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;

- g) Informe de Aceptación del Anteproyecto.
- h) Planos de anteproyecto aceptados;
- i) Informe técnico emitido por el Cuerpo de Bomberos, cuando corresponda; y,
- j) Dos juegos de planos a nivel de proyecto: arquitectónicos, estructurales y otros de ingeniería especializada acorde al proyecto propuesto, en escala 1:50 o 1:100, y archivo digital en formato .dxf 2010. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas de los profesionales responsables del proyecto y de la dirección técnica-construcción;
- k) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntan dos juegos adicionales de los planos;
- l) Cuadro de áreas indicando:
 - Área del lote;
 - Área de construcción en planta baja, COS porcentaje;
 - Área total de construcción; COST porcentaje;
 - Área de vivienda, de comercio y oficinas;
 - Área de parqueaderos;
 - Área comunal de ser el caso;
 - Área verde;
 - Número de unidades de vivienda;
 - Número de parqueaderos; y,
 - Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes.

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

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios

se lo solvente en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo 140. En proyectos de Equipamientos Urbanos, Servicios Públicos, Especiales, Hoteleros y/o Turísticos y Otros: Se deberá obtener un Certificado de Pre factibilidad otorgado por la Dirección de OO.PP.MM y la Dirección de Planificación, cumpliendo con lo que determina las normativas respecto a: Ambiente, Salud, Seguridad, Defensa contra Incendios, Gestión de Riesgos, Ley Orgánica de Discapacidades y otros que se requieran.

Artículo 141. Copias Certificadas.- La Dirección de Planificación podrá otorgar copias certificadas de: planos arquitectónicos y estructurales, fraccionamiento, reestructuración y unificaciones que fueron aprobados, para lo cual el propietario presentará:

- a. Solicitud dirigida al Director, con la firma del o de los propietarios del proyecto, o del técnico responsable del plano solicitado;
- b. Copia simple de la Escritura Pública Notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- c. Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación; y,
- d. Comprobante de pago por un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.
- e. Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;

Si la solicitud la realiza el técnico responsable del plano solicitado, le será exigible únicamente el cumplimiento los literales d y e.

La documentación será conservada por el GAD Municipal conforme la temporalidad definida en la ley.

Artículo 142. Modificación de Proyectos.- Cuando se requiera modificaciones a los proyectos que cuenten con Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación, que alteren el uso del suelo, emplazamiento, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida o fachadas; en

base a lo permitido por la presente Ordenanza; será obligatorio la obtención de un nuevo Informe de Aceptación del Anteproyecto y nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.

Artículo 143. Ejecución por Etapas.- Los proyectos de edificaciones podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico completo, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachadas y culatas en cada una, dejando constancia de la previsión estructural y de instalaciones para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

SECCIÓN SEXTA

DEL CERTIFICADO DE HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 144. Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.-

Es la resolución expedida por el Alcalde o su delegado, que determina el establecimiento del régimen de propiedad horizontal sobre un predio, y faculta la protocolización y registro del mismo.

Artículo 145. Del Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario y su representante técnico;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación si es realizada por el propietario, y copias si lo realiza una tercera persona); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
- d) Certificado vigente de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad;
- e) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;

- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo vigente;
- h) Informe de Aceptación del Anteproyecto.
- i) Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación
- j) Planos de proyecto habilitados;
- k) Licencia de Construcción para obras mayores.
- l) Memoria técnica justificativa del proyecto;
- m) Informe de Control Urbano que certifique que se encuentra ejecutado al menos el porcentaje mínimo determinando en la ley de la materia para la declaratoria en régimen de propiedad horizontal;
- n) Cuadro de alícuotas y linderos, firmado por un profesional arquitecto;
- o) Reglamento de copropietarios firmado por un profesional de derecho; y,
- p) Documento de regularización ambiental

Los proyectos declarados en propiedad horizontal no son susceptibles de ningún tipo de subdivisión o fraccionamiento del suelo, y deberán contar con un único acceso y una única salida vehicular, o no podrá emitirse el Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal.

En caso de incumplimiento subsanable de los requisitos documentales o de propuesta, el técnico a cargo del proceso podrá solicitar a los peticionarios se lo solvante en un término de tres días. De no subsanarse en este plazo, procederá con la devolución formal de la documentación, en la cual hará constar todas las observaciones. En el nuevo ingreso deberá adicionarse a la documentación el informe de observaciones para verificación de su cumplimiento.

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

Artículo 146. De la obtención del Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal.- Una vez que el expediente presentado se encuentre completo, el/la Director/a de Planificación, lo presentará para análisis conjunto de la Procuraduría Síndica, Dirección de Obras Públicas, Jefatura

de Catastros y otras áreas pertinentes, quienes dispondrán de un término máximo de 15 días para la emisión del correspondiente informe conjunto, mismo que será habilitante para que el Alcalde o su delegado emita el Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad Horizontal.

Artículo 147. De las reformas internas.- Podrán aprobarse reformas internas a las unidades declaradas en propiedad horizontal, sin necesidad de obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal, únicamente si no existe modificación alguna en la cuantía de áreas de uso exclusivo o comunales.

Toda reforma que modifique la cuantía de las áreas de uso exclusivo o comunales requerirá de un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad Horizontal. Igual proceso es obligatorio para la modificación del cuadro de alícuotas.

Artículo 148. De la obtención del Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal de edificaciones preexistentes.- Para las edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente ordenanza, sobre las que se proponga la declaración bajo régimen de propiedad horizontal, y que no sean susceptibles de modificaciones que les permitan cumplir las áreas verdes y comunales, estas podrán implementarse en plantas superiores siempre que se trate de terrazas ajardinadas en un mínimo del 50% de su superficie y formen un solo espacio de libre acceso a todos los condóminos. No se podrán contabilizar terrazas dispersas inclusive si estas fueren totalmente ajardinadas. Si la edificación ya ha alcanzado la máxima altura determinada por la normativa, la ocupación de la cubierta o terraza superior se admitirá mediante la concesión onerosa de derechos.

Para la declaración bajo régimen de propiedad horizontal de cualquier proyecto construido a partir de la vigencia de la presente ordenanza, este deberá cumplir con todas las áreas verdes y comunales, y demás determinantes arquitectónicas y urbanísticas exigibles. Los proyectos que no cumplan la totalidad de requisitos no podrán declararse en propiedad horizontal.

Artículo 149. De la ejecución por etapas.- En los proyectos a realizarse por etapas, todas las edificaciones deben constar diseñadas en su totalidad en un juego de Planos Anexos codificados alfabéticamente, que no se protocolizarán pero formarán parte del Certificado de Habilitación del Suelo para la Edificación; y únicamente la delimitación en planta baja de las edificaciones que aún no se construirán deben constar en los planos, cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal, como Unidad de Suelo, independientemente del número de unidades que contendrá la futura edificación.

A las Unidades de Suelo se les asignará codificación catastral al igual que a las demás unidades declaradas en propiedad horizontal.

Para la ejecución de una nueva etapa, entendiéndose esta como posterior a la que dio lugar a unidades ya construidas y que cuentan con identificación catastral, el promotor deberá obtener un nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación, en cuyos planos, la delimitación en planta baja de la Unidad de Suelo declarada anteriormente y ahora a ejecutarse, se reemplace por la edificación correspondiente de los Planos Anexos. El nuevo plano podrá contemplar modificaciones a las unidades contenidas inicialmente en los Planos Anexos, incluso en tamaño y número, siempre que la cuantía total del área de la nueva edificación ni las de áreas comunales generales o usos no se modifiquen. De existir etapas que aún no se ejecutarán, estas mantendrán la denominación Unidad de Suelo y su delimitación en planta baja. La Licencia de Construcción que se emita para este Certificado, corresponderá únicamente a las nuevas unidades a ejecutarse en esa etapa.

Una vez que la construcción de las nuevas unidades alcance el porcentaje determinado en la ley, el promotor tramitará el nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para la Propiedad Horizontal con la correspondiente actualización del cuadro de alícuotas y reglamento de propiedad horizontal.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS E INTERVENCIONES MENORES

Artículo 150. Licencia de Construcción para obras menores.- Es el documento expedido por la Dirección de Planificación para obras menores conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

Artículo 151. De la Licencia de Construcción para obras menores.- El propietario y el profesional responsable, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario o su representante técnico;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios (presentación si es realizada por el propietario, y copias si lo realiza

una tercera persona); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;

- c) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- e) Solicitud de servicios;
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
- g) Comprobante del impuesto predial del año en curso;
- h) Detalle de las obras a realizarse;
- i) Diseño de la propuesta (Si es solicitado);

En caso de aprobación, el peticionario deberá cancelar el pago de la tasa correspondiente por servicios técnicos administrativos y tendrá tres meses a partir de la fecha de emisión.

Artículo 152. Licencia Restringida de Aprovechamiento Forestal Domestico

LRAFD. - Es el documento expedido por la Dirección de Planificación para que las personas naturales y jurídicas hagan uso de los productos provenientes de las especies forestales exóticas plantadas en sus predios y cuyo destino sea exclusivamente el uso personal en la misma propiedad y en un máximo de 30 árboles. Se prohíbe la movilización y comercialización de los productos maderables correspondientes a la misma.

Artículo 153. De la Emisión de la Licencia Restringida de Aprovechamiento

Forestal Doméstico LRAFD.- El proponente deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación con la firma del propietario;
- b) Cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario(s) (presentación del original); si el trámite se realiza a través de mandatario se presentará el documento que lo acredite como tal;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de la persona encargada del corte de la madera;

- d) Certificado de Desgravamen original, emitido por el Registro de la Propiedad Municipal;
- e) Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal;
- f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- g) Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal, del propietario del predio y de la persona encargada del corte de la madera, originales;

Si los predios objeto de la Explotación de Madera Exótica, se encuentran al interior de Áreas de Conservación, Recuperación y Amortiguamiento Ambiental establecidas en el PDOT y las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora establecidas por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (MAATE), deberán ser regularizadas por la Autoridad Competentes (MAG) y controladas por la Autoridad Ambiental (MAATE).

Esta licencia no constituye Guía de Movilización ni habilita tal actividad, y se encuentra prohibida la movilización y comercialización de los productos maderables correspondientes a la misma.

SECCIÓN OCTAVA

DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE OBRAS

Artículo 154. De las inspecciones.- Para el inicio de obra, el promotor solicitará a la Dirección de Planificación se disponga al responsable de la fiscalización para que realice y presente los informes correspondientes en coordinación con las direcciones de: Obras Públicas, Planificación e instituciones prestadoras de servicios públicos.

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

- a) Replanteo de lotes y amojonamiento;
- b) Replanteo y funcionalidad de vías, áreas verdes y áreas comunales;
- c) Aplicación de las normas técnicas y regulaciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas;

- d) Pruebas técnicas de las redes y control de calidad de los materiales empleados bajo norma INEN;
- e) Construcción de bordillos, aceras y tendido de redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas, telefónicas y de ser el caso las respectivas plantas de tratamiento y otras;
- f) Recubrimiento de las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la dirección y/o empresa correspondiente;
- g) Colocación de la capa de rodadura de las vías;
- h) Ejecución de las obras de equipamiento comunal; y,
- i) Verificación y certificación de cumplimiento de diseños de accesibilidad universal y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Los informes emitidos por Fiscalización, serán documentos habilitantes para la recepción o rechazo.

Artículo 155. De la Recepción Provisional.- El promotor solicitará al Alcalde la recepción provisional, misma que remitirá a la Dirección de Obras Públicas, para que realice la verificación de la obra de acuerdo al Cronograma Valorado Total y presente el informe consolidado correspondiente.

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

Artículo 156. De la Recepción Definitiva.- Una vez aprobada la Recepción Provisional, y transcurridos al menos seis meses desde la misma y a petición del promotor, el ejecutivo dispondrá a la Dirección de Obras Públicas, que proceda a la recepción de obras una vez que se haya cumplido con todo el procedimiento que establece la presente ordenanza, verificando que se encuentren totalmente concluidos los trabajos de acuerdo al Cronograma Valorado Total.

Artículo 157. Del Acta de Entrega – Recepción Definitiva.- La Dirección de Obras Públicas realizará el acta de entrega - recepción de las obras ejecutadas, la misma que deberá ser suscrita y legalizada por el/la Director/a de Obras Públicas, en representación del GAD Municipal del cantón Biblián y el promotor o representante legal.

Artículo 158. Restricción de emisión de Licencias de Construcción.- Únicamente podrá emitirse Licencias de Construcción para edificación una vez se encuentre suscrita el Acta de Entrega – Recepción provisional de obras de urbanización.

SECCIÓN NOVENA DE LAS GARANTÍAS

Artículo 159. Obligatoriedad de garantías.- El GAD Municipal exigirá al solicitante el cumplimiento de una o varias de las siguientes garantías para asegurar sus intereses en los casos de Edificaciones, Urbanizaciones, Declaratoria de Propiedad Horizontal, y todo trámite en el cual se requiera rendir cauciones:

- a) Mediante fianza bancaria, otorgada por cualquiera de los bancos nacionales o sus agencias, o de los bancos extranjeros domiciliados o con sucursales en el país;
- b) Mediante depósito en efectivo o cheque certificado realizado en la Tesorería del GAD Municipal del cantón Biblián;
- c) Constituyendo en favor de la Municipalidad hipoteca con las formalidades que en cada caso exija la ley, ordenanzas y reglamentos; y,
- d) Mediante póliza de fidelidad, constituida por cualquier compañía aseguradora nacional.

Artículo 160. Garantías para Obras de Urbanización.- El promotor deberá constituir garantía en favor del GAD Municipal del cantón Biblián, por un valor no menor al cien por ciento del costo total de las obras de urbanización.

En caso de hipoteca, la garantía deberá cubrir el 100% de las obras de infraestructura y equipamiento contempladas.

Artículo 161. Valoración de Garantías y Costas.- A efectos de constituir estas garantías por las obras del Cronograma Valorado Total presentado, se contará con el Informe de Valoración emitido por la Dirección de Planificación.

Las costas procesales, gastos administrativos, tasas, impuestos y demás rubros que generen el otorgamiento de estas garantías y su cancelación, serán pagadas por el solicitante.

Las garantías se levantarán, cancelarán y/o devolverán, cuando se haya concluido con la ejecución del Cronograma Valorado Total de obras y sean recibidas definitivamente conforme lo dispuesto por la presente ordenanza.

En el caso de incumplimiento subsanables, previo informe de la Jefatura de Control Urbano y Rural, se corregirá los mismos, en caso incumplimiento no subsanables se efectivizará la garantía emitida.

Las fachadas posteriores y culatas de las edificaciones que por su concepción arquitectónica sean visibles, deberán tratarse con materiales y acabados similares a las otras fachadas, incluido pintura.

En caso de no inicio de la ejecución de la obra aprobada, previo informe de la Jefatura de Control Urbano y Rural, se procederá con la devolución de la garantía.

SECCIÓN DÉCIMA

DE LAS INSPECCIONES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 162. Inspecciones.- La Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural, en coordinación con el área competente; realizará el control para la verificación del cumplimiento del proyecto aprobado de construcciones de edificaciones públicas o privadas. Las Direcciones de Planificación, Obras Públicas y otras dependencias Municipales u otras instituciones, con el apoyo de la Jefatura de Procedimiento Sancionador; realizarán la inspección de la Licencia de Uso del Suelo y Patentes.

Para el control del Uso del Suelo, los propietarios, titulares, o los dependientes que se encuentren en los espacios, deberán presentar la Licencia de Uso de Suelo correspondiente cómo único documento habilitante. No se admitirá ningún otro documento en su reemplazo.

En caso de incumplimiento de las condiciones de la Licencia de Uso de Suelo, la dependencia responsable de la emisión administrativa de la misma, notificará al administrado su obligación de cumplimiento. De no solventarse

las observaciones realizadas por los técnicos encargados hasta la nueva inspección, tal dependencia procederá a la revocatoria administrativa de la Licencia de Uso de Suelo, sin perjuicio de los procesos y sanciones a los que hubiere a lugar. El administrado podrá solventar los incumplimientos y solicitar una nueva licencia de Uso de Suelo para reiniciar actividades.

Estas inspecciones tendrán como finalidad, verificar el cumplimiento de la presente ordenanza y otras relacionadas.

Todo Director Técnico será responsable de los incumplimientos de planos aprobados de ser el caso, mismo que una vez que sea sancionado el propietario de la construcción, a su vez será sancionado el director técnico con un valor de 2 a 4 salarios básicos unificado; y no podrá presentar trámites en el GAD Municipal de Biblián durante un periodo de 18 meses. En caso de reincidencia será sancionado con un valor correspondiente de 5 a 10 salarios básicos unificados y no podrá presentar tramites dentro del GAD Municipal de Biblián durante un periodo de 3 años.

Artículo 163. Obligaciones. - Es obligación del propietario y/o constructor, antes de iniciar la construcción cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Obtener la correspondiente Licencia de Construcción, y presentarla a la Jefatura de Control Urbano y Rural cuando lo requiera;
- b) Colocar en un lugar visible del predio donde se realizará la edificación, un letrero en el que conste el número y fecha de la Licencia de Construcción, la identificación de los profesionales responsables de la obra y del propietario, con una dimensión no menor a 1.00 x 0.60 m;
- c) Adoptar todas las medidas de seguridad para proteger la integridad física y derechos de los trabajadores y de terceros;
- d) Cumplir con las normas de seguridad vigentes, en toda obra en proceso de construcción, ampliación, demolición y otros con la protección de cerramientos o vallas provisionales adecuadas y con buena estética; y,
- e) Dar el acabado y mantenimiento a las culatas, conforme lo determinado en la presente Ordenanza.

TITULO CUARTO

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DE ARQUITECTURA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA

OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 164. Objeto y aplicación.- Esta Ordenanza establece normas complementarias a Normas de Arquitectura y Urbanismo, que constituyen disposiciones adicionales y requisitos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras.

Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse también a las disposiciones de la presente normativa y sus anexos.

Artículo 165. Ámbito.- El ámbito para la aplicación de esta normativa es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón.

Artículo 166. Sujeción.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa y sus anexos, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código Ecuatoriano de la Construcción, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y al Reglamento de Seguridad para la construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad, sus Direcciones, Departamentos y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta ordenanza. La Dirección de Planificación se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Artículo 167. Vigencia. - Todas las disposiciones de la ordenanza referida a Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 168. Modificaciones. - Corresponde a la Dirección de Planificación evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Constituyen parte integrante del Plan de Uso y Gestión de Suelo los anexos incluidos en este cuerpo normativo.

SEGUNDA: Cuando algún uso no se encuentre regulado por las determinaciones de esta Ordenanza o en su defecto éstas sean insuficientes para tal finalidad, dicho uso podrá a petición de las partes interesadas, ser conocida y resuelta por el Concejo Municipal con el voto de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, previos informes de la Comisión de Planificación y de la Dirección de Planificación.

Para estos casos se incorporará el nuevo uso a la normativa existente, conjuntamente con las determinantes a cumplirse acorde al tipo y escala del uso, para su aplicación general al menos en el polígono de intervención territorial. Para su aplicación en unidades de actuación urbanística será obligatoria la elaboración y aprobación de un plan parcial.

TERCERA: En suelo urbano y rural, se podrá edificar vivienda en lotes o parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza, cuya área sea al menos el 50% del tamaño mínimo establecido para cada Polígono de Intervención Territorial. En estos casos, se admitirá únicamente vivienda unifamiliar.

CUARTA: El uso hotel de carretera se permitirá únicamente en los predios ubicados fuera del área urbana y con frente a una vía intercantonal o interprovincial. Para el efecto se deberá socializar el proyecto y contar con el acuerdo de la comunidad.

QUINTA: Todas las determinaciones de la presente Ordenanza que correspondan a dimensiones de longitud y superficie, tendrán una tolerancia de

un 10% en más o en menos, siempre y cuando se respeten los retiros establecidos en los diferentes PITs.

SEXTA: Cuando se requiera predios con superficies normadas, para construcciones de vivienda de interés social, se aplicara el área máxima dispuesta por las instituciones publicas relacionadas al tema, previo la certificación de que se vaya a ejecutar el proyecto de vivienda otorgado por la institución correspondiente, esta área requerida deberá ser igual al área útil del lote del terreno, considerando los retiros con respecto a las vías, quebradas, ríos, caminos vecinales, lagunas, acequias, líneas de alta tensión, etc.

Cuando se requiera predios para la construcción de equipamiento publico en general sea que lo ejecute una institución pública o una organización comunitaria, se fraccionará el terreno de acuerdo al área requerida, previo el informe favorable de la dirección de planificación, esta área requerida deberá ser igual al área útil del lote del terreno, considerando los retiros con respecto a las vías, quebradas, ríos, caminos vecinales, lagunas, acequias, líneas de alta tensión, etc.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un término de 90 días, la Dirección Financiera creará el Fondo para la Adquisición de Áreas Verdes; y establecerá el procedimiento interno para el cobro de la compensación en dinero por áreas verdes y comunales.

SEGUNDA.- En un término de 120 días a partir de la aprobación de esta ordenanza, y acorde a lo establecido en el artículo 96 del presente cuerpo normativo, el GAD Municipal realizará el anuncio de los proyectos correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística determinadas en el Plan de Uso y gestión del Suelo, con lo que se fijará el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia al valor de la fecha del anuncio público.

TERCERA.- En un término de 180 días, el GAD Municipal elaborará el modelo de valoración para la fijación de cargas y beneficios para la implementación de los instrumentos de gestión incluidos dentro del PUGS.

CUARTA.- En un término de 90 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal , Reformará la Ordenanza de Riesgos

QUINTA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza. el GAD Municipal, reformará la ordenanza para Preservar Mantener y Difundir el Patrimonio Cultural

SEXTA.- En un término de 90 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal reformará la Ordenanza para aplicar el procedimiento sancionador, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo

SEPTIMA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, reformará la ordenanza de uso y ocupación de espacios públicos

OCTAVA.- En un término de 90 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, reformará la ordenanza Ambiental

NOVENA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, elaborará la Ordenanza para presentación y aprobación de planos y permisos de construcción

DECIMA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal reformará la ordenanza de cobros

DECIMA PRIMERA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, elaborará la Ordenanza de Usos de Suelo y Patentes

DECIMA SEGUNDA.- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, elaborará la Ordenanza para digitalización de documentos

DECIMA TERCERA .- En un término de 180 días, a partir de la publicación de esta ordenanza, el GAD Municipal, elaborará la Ordenanza para legalización de edificaciones.

DECIMA CUARTA.- Que, en el plazo de 30 días, los ajustes técnicos y normativa del PUGS, se procederá a realizar las respectivas socializaciones de acuerdo a los mecanismos establecidos en la **LEY ORGÁNICA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**, para que luego del cumplimiento de estos procesos, El Concejo Cantonal del GAD BIBLIÁN, conozca, discuta y resuelva.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguense todos los instrumentos de planeación y régimen urbanístico que se contrapongan con lo establecido en esta ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web de la Institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Biblián a los 23 días del mes de enero de dos mil veinte y cinco.

Tnlga. AMELIA IDROVO MARTÍNEZ

ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

Abg. VALENTINA RIVAS TOLEDO

SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que la presente **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BIBLIÁN.** Fue conocida, debatida y aprobada, en dos sesiones, en primer debate en sesión extraordinaria de fecha 05 de noviembre de 2024; y, en segundo debate en sesión ordinaria de fecha 23 de enero de 2025; la misma que es enviada a la señora Alcaldesa, para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Biblián, 29 de enero de 2025.

Abg. VALENTINA RIVAS TOLEDO

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

TECNÓLOGA AMELIA IDROVO MARTÍNEZ ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 29 de enero de 2025.

EJECÚTESE. –

Tnlga. AMELIA IDROVO MARTÍNEZ

ALCALDESA DEL CANTÓN BIBLIÁN

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Tnlga. Amelia Idrovo Martínez Alcaldesa del cantón Biblián el día 29 de enero de 2025.

Abg. VALENTINA RIVAS TOLEDO

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



¡Dignidad para todos!



¡Dignidad para todos!

