



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - N° 658

**Quito, jueves 11 de
junio de 2020**

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

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

111 páginas

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país
desde el 1° de julio de 1895**



SAN FERNANDO
GAD MUNICIPAL

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Que determina el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2
- Que regula el uso obligatorio de mascarilla facial en todo espacio público dentro de la jurisdicción, en razón de la declaratoria de emergencia sanitaria nacional y cantonal 90
- Que regula la intervención del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, por la emergencia sanitaria (COVID-19), en la exención del cobro por los servicios de agua potable, recolección de residuos sólidos 103

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO**

ÍNDICE

Exposición de motivos	_____
Considerando	_____
Título I	_____
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	_____
Título II	_____
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	_____
Capítulo I	_____
Del objeto y ámbito de aplicación	_____
Capítulo II	_____
Principios rectores y derechos	_____
Título III	_____
PLANEAMIENTO	_____
Capítulo I	_____
Plan de uso y gestión del suelo	_____
Capítulo II	_____
Planes urbanísticos complementarios al plan de uso y gestión del suelo	_____
Sección I	_____
De los planes parciales	_____
Sección II	_____
De los planes maestros sectoriales	_____
Título IV	_____
HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN	_____
Capítulo I	_____
Determinaciones para la habilitación del suelo	_____
Capítulo II	_____
Informes sobre la habilitación del suelo y edificación	_____
Capítulo III	_____
De la autorización urbanística	_____
Capítulo IV	_____
Cesiones de suelo	_____
Título V	_____
DE LAS AFECTACIONES	_____

Capítulo I	_____
Afectaciones	_____
Título VI	_____
PLANEAMIENTO DEL USO Y DE LA GESTIÓN DEL SUELO	_____
Capítulo I	_____
Clasificación y sub clasificación del suelo	_____
Título VII	_____
APROVECHAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	_____
Capítulo I	_____
Del aprovechamiento urbanístico del suelo	_____
Capítulo II	_____
De la ocupación del suelo	_____
Título VIII	_____
GESTIÓN DEL SUELO	_____
Capítulo I	_____
Instrumentos de gestión del suelo	_____
Sección I	_____
Distribución equitativa de cargas y beneficios	_____
Sección II	_____
Intervención en la morfología urbana y estructura predial	_____
Sección III	_____
Mercado de suelo	_____
Sección IV	_____
Financiamiento del desarrollo urbano	_____
Sección V	_____
Gestión del suelo de asentamientos de hecho	_____
Título IX	_____
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	_____
Capítulo I	_____
Ámbito general	_____
Capítulo II	_____
Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal	_____
Título X	_____
RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR	_____

Capítulo I _____
Generalidades _____
Capítulo II _____
Procedimiento _____
Capítulo III _____
Infracciones administrativas _____
Capítulo IV _____
 Sanciones _____
DISPOSICIONES GENERALES _____
DISPOSICIONES TRANSITORIAS _____
DISPOSICIÓN DEROGATORIA _____
DISPOSICIÓN FINAL _____

Exposición de motivos

La Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449, del 20 de octubre del 2008, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, lo cual, propicia un gran desarrollo legal frente al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo a nivel nacional;

Con la entrada en vigencia de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con su promulgación en el Suplemento, Registro Oficial N° 790, de fecha 05 de julio del 2016, se fijan los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas;

Con fecha 03 de abril del 2019, se promulga mediante Registro Oficial, Suplemento 460, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con lo cual, se normar el procedimiento de formulación, actualización y aplicación de 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, aplicables a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo;

En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, con fecha 28 de febrero del 2020, se expide y entra en vigencia la NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS, cumpliéndose así, el mandato legal determinado en segundo inciso del artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el mismo que manifiesta que: "El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

La NORMA TÉCNICA DE CONTENIDOS MÍNIMOS, PROCEDIMIENTO BÁSICO DE APROBACIÓN Y PROCESO DE REGISTRO FORMAL DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DE SUELO Y, LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS

DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS, en su artículo 1, determina que: "Para efectos de la construcción de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus Planes Complementarios se deberán observar los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS.";

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo establecer el modelo de gestión del suelo, determinar la estructura urbano rural del cantón, planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo, que promueva el uso responsable de las vocaciones del suelo, generar suelo destinado a vivienda de interés social y de los sistemas públicos de soporte, determinar la financiación para su desarrollo con fundamento en el reparto equitativo de cargas y beneficios, normar el uso y la ocupación del suelo, instrumentos de planeamiento urbanístico en miras a la prevención de nuevos riesgos, la mitigación de los riesgos existentes y la gestión del riesgo residual;

La clasificación del suelo dentro de la estructura urbano rural, de acuerdo a la ley, se encuentra determinada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, fundamentada en los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable, en los principios de equidad, justicia social, participación democrática, redistribución de cargas y beneficios, derecho a la ciudad, respeto a la interculturalidad, productividad, soberanía alimentaria y sustentabilidad, con fundamento en la función social y ambiental de la propiedad; y con miras a la gestión de riesgo de desastres naturales y adaptación al cambio climático;

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, Toda una Vida, bajo el título Planificamos para toda una Vida, determina que: "La Constitución de Montecristi de 2008 es el fundamento de la sociedad que queremos alcanzar. Una sociedad orientada hacia un nuevo régimen de desarrollo que sea inclusivo, equitativo y solidario. Un nuevo modelo que permita el desarrollo sostenible del país a largo plazo, en una relación armónica entre el ser humano y la naturaleza. Queremos una sociedad en la que las personas puedan satisfacer sus necesidades y alcanzar una vida plena y una muerte digna. Una sociedad en la que verdaderamente se garanticen los derechos de todas y todos, libre de todo tipo de violencia y discriminación. Queremos un país en el que se garanticen plenamente los derechos de las personas durante toda su vida.";

Los objetivos 1, 3, 6, 7 y 9 de desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, respectivamente determinan: "Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas.", "Garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones.", "Desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural",

"Incentivar una sociedad participativa, con un Estado cercano al servicio de la ciudadanía", y "Garantizar la soberanía y la paz, y posicionar estratégicamente el país en la región y el mundo";

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, bajo el título Estrategias Nacionales de Desarrollo, en perspectiva global, determina que: "Los esfuerzos de planificación nacional no están aislados del contexto internacional. Ecuador ha logrado posicionarse como un referente en planificación para el desarrollo, en tanto que vincula su agenda de gobierno a la garantía de los derechos humanos como un medio para servir a la población, y que los problemas de desarrollo ocurren cuando tales derechos no son satisfechos.";

De igual manera El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, bajo el título, Ecuador en el contexto regional y mundial, señala que: "Por su localización, Ecuador forma parte de la cuenca del Pacífico, que constituye una zona geográfica con un matiz más económico que político, y abarca a las regiones costeras que se encuentra alrededor de este océano, en tres continentes: Asia, América y Oceanía (que representan la tercera parte de la superficie de la tierra y la mitad de la acuática). La cuenca comprende 50 países que cubren el 35% de la superficie del planeta, su población representa el 46% del total mundial es decir existen 2 500 millones de habitantes aproximadamente; genera el 45% de la producción mundial; y en conjunto los países integrantes poseen el 50% de las reservas agrícolas, energéticas, acuíferas y minerales del mundo.";

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, bajo el título Transición a un nuevo escenario, manifiesta que: "Resulta clave situar el contexto histórico y tener presente de dónde se ha venido, para proyectarse hacia el futuro. Entre 1997 y 2007, la inestabilidad política era una constante (ocho diferentes presidentes gobernaron en un período de diez años). La peor crisis económica de la historia nacional –en el umbral entre los siglos XX y XXI– marcó profundamente a la población ecuatoriana y provocó secuelas que aún son vividas por las generaciones actuales. La desacreditación general de la sociedad política sacudió las bases sobre las que se levantaba el régimen del país y, en consecuencia, el desgaste de las instituciones públicas generó en la población un entorno de antipatía y desesperanza. Sin embargo, esta serie de crisis condujo, a su vez, a un período de cambio. Entre 2007 y 2008, Ecuador experimentó un proceso constituyente profundamente democrático que dio lugar a un texto constitucional de vanguardia, garantista de derechos y aprobado masivamente tras referéndum popular, con una mayoría de las dos terceras partes.";

La Nueva Agenda Urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la Nueva Agenda Urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016,

lo cual, propugna el desarrollo y evidencia la importancia del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en la República del Ecuador;

De acuerdo a su prólogo, La Nueva Agenda Urbana representa un ideal común para lograr un futuro mejor y más sostenible, en el que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer, y en el que la comunidad internacional reconsidere los sistemas urbanos y la forma física de nuestros espacios urbanos como un medio para lograrlo;

De acuerdo al numeral 9 de la Nueva Agenda Urbana, bajo el título de la DECLARACIÓN DE QUITO SOBRE CIUDADES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS SOSTENIBLES PARA TODOS, se determina que: "La Nueva Agenda Urbana reafirma nuestro compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes. La aplicación de la Nueva Agenda Urbana contribuye a la implementación y la localización integradas de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y sus metas, incluido el Objetivo 11 de lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.";

El numeral 11 de La Nueva Agenda Urbana, manifiesta que: "Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como "el derecho a la ciudad", en sus leyes, declaraciones políticas y cartas.";

De acuerdo al ideal en común planteado en La Nueva Agenda Urbana, en su numeral 13, se determina que: "Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que:

a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, 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

benes 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;

b) Allentan la participación, promueven la colaboración cívica, generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes, otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que crean las condiciones adecuadas para las familias, contribuyen a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda, y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad;

c) Logran la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones, garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo, o trabajo de igual valor, para todas las mujeres y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados;

d) Afrontan los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada;

e) Cumplen sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos y actúan como centros e impulsores de un desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles;

f) Promueven la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hacen un uso eficiente de los recursos y facilitan un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas;

g) Aprueban y ponen en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, reducen la vulnerabilidad, aumentan la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y antropogénicos, y fomentan la adaptación al cambio climático y la mitigación de sus efectos;

h) Protegen, conservan, restablecen y promueven sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.";

La Nueva Agenda Urbana en su numeral 14, en cuanto a los principios y compromisos, prescribe que: "Para lograr nuestro ideal, resolvemos adoptar una Nueva Agenda Urbana guiándonos por los siguientes principios interrelacionados:

a) Asegurar que nadie se quede atrás, lo que supone poner fin a la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la erradicación de la extrema pobreza, garantizar la igualdad de derechos y oportunidades, la diversidad socioeconómica y cultural y la integración en el espacio urbano, mejorar la habitabilidad, la educación, la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud y el bienestar, entre otras cosas, poniendo fin a las epidemias del SIDA, la tuberculosis y la malaria, promover la seguridad y eliminar la discriminación y todas las formas de violencia, garantizar la participación pública mediante el acceso seguro y equitativo para todos, y facilitar el acceso equitativo para todos a la infraestructura física y social y los servicios básicos, así como a una vivienda adecuada y asequible;

b) Asegurar el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, aprovechando los beneficios que se derivan de la aglomeración resultante de una urbanización planificada, incluida la alta productividad, la competitividad y la innovación, lo que supone fomentar el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos, garantizar la creación de empleos decentes y el acceso equitativo para todos a las oportunidades y los recursos económicos y productivos, impedir la especulación con los terrenos, promover la tenencia segura de la tierra y gestionar la contracción de las zonas urbanas, cuando proceda;

c) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente, promoviendo el uso de la energía no contaminante y el uso sostenible de la tierra y los recursos en el desarrollo urbano, protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica, entre otras cosas promoviendo la adopción de estilos de vida saludables en armonía con la naturaleza, alentando modalidades de consumo y producción sostenibles, fortaleciendo la resiliencia urbana, reduciendo los riesgos de desastre, y poniendo en práctica medidas de adaptación al cambio climático y mitigación de sus efectos.";

La Nueva Agenda Urbana hace un llamamiento a la acción, señalando en su numeral 16 que: "Si bien las circunstancias específicas de las ciudades de todos los tamaños, los pueblos y las aldeas varían, afirmamos que la Nueva Agenda Urbana es de alcance universal, participativo y centrado en las personas, protege el planeta, tiene un ideal a largo plazo y establece prioridades y medidas en los planos mundial, regional, nacional, subnacional y local que los Gobiernos y otros interesados pertinentes en todos los países pueden adoptar sobre la base de sus necesidades.";

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

Para la aplicación efectiva en el ordenamiento territorial, La Nueva Agenda Urbana determina que: "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.";

La ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO, se encuentra fundamentada en los principios establecidos en la Constitución y la ley, que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y está dirigida al cumplimiento y consecución de los fines y objetivos prescritos en el ordenamiento jurídico en aras a garantizar los derechos de los ciudadanos en el territorio;

Existe una necesidad manifiesta de la aprobación de la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO, ya que la misma constituiría el sustento jurídico de respaldo legal, que permita la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio y la regulación de las intervenciones en el territorio;

Es necesario, alcanzar una Ordenanza que garantice el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo, en especial el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, el derecho a la ciudad, el derecho a la participación ciudadana y el derecho a la propiedad en todas sus formas;

Además, es menester contar con una Ordenanza local, que garantice un régimen jurídico que plasme y cumpla con la función pública del urbanismo, en el que todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adopten sobre la base del

interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural;

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, el artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado, determinando en sus numerales 1, 3, 5, 6 y 7, respectivamente: "Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes.", "Fortalecer la unidad nacional en la diversidad.", "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la distribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.", "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.", y "Proteger el patrimonio natural y cultural del país.";

Que, el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 2, 7 y 9, respectivamente prescriben que: "Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.", "El reconocimiento de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, no excluirá los demás derechos derivados de la dignidad de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades, que sean necesarios para su pleno desenvolvimiento.", y "El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...)";

Que, el artículo 12 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "El derecho humano al agua es fundamental e irrenunciable. El agua constituye patrimonio nacional estratégico de uso público, inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida.";

Que, el artículo 13 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales. El Estado ecuatoriano promoverá la soberanía alimentaria.";

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, manifiesta que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza en sus numerales 2, 26 y 27, respectivamente: "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.", "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.", y "El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.";

Que, el artículo 71 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el

cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.";

Que, el artículo 76, numeral 7, literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, señala 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. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.";

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 100 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.";

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

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

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determina como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados el: "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 323 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.";

Que, el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: "Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión. (...)";

Que, el artículo 410 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria." ;

Que, el literal f) y g) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente prescribes: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;" y "El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir";

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los literales a), c), m) y o), del artículo 54, respectivamente se determina: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales", "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;" , "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;" , y "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;" ;

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente determinan: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;"

Que, el numeral 4 del artículo 2 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece: "Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas;"

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: "Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; (...)";

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República;"

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe: "Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos 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 1 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, manifiesta que: "La presente Ley es de orden público y de jurisdicción nacional. Las disposiciones de esta regulan las relaciones del Estado con las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en materia de tierras rurales; y de comunas y comunidades, pueblos y nacionalidades en cuanto al reconocimiento y adjudicación a título gratuito de territorios que se encuentran en posesión ancestral; y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad;"

Que, el 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 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad 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 artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”;

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.";

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.";

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

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con

el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”;

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.”;

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.”;

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

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.”;

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que, “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas

correspondientes en el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades locales. Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención.”;

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El presente reglamento tiene por objeto normar el procedimiento de formulación, actualización y la aplicación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento territorial, planeamiento, uso y gestión del suelo establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, así como la actividad de las personas jurídicas públicas o mixtas, personas naturales o jurídicas privadas, el ejercicio de las atribuciones y el cumplimiento de las responsabilidades de las autoridades e instituciones que realizan rectoría, planificación, coordinación, regulación, gestión y control administrativos en el marco de dicha ley.”;

Que, el artículo 2 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a todos los actos, actividades y acciones realizadas por el gobierno central, los gobiernos autónomos descentralizados, otras personas jurídicas públicas o mixtas y por personas naturales o jurídicas privadas a nivel nacional, cuyas actuaciones se encuentren vinculadas, afecten o deban observar en el ejercicio de sus competencias la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial, planeamiento, gestión y uso del suelo.”;

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.”;

Que, el artículo 19 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “La norma urbanística define la zonificación de usos, ocupación del suelo, densidades, aprovechamiento e intensidad de la ocupación tanto para la oferta de bienes y servicios públicos como para la oferta de bienes y servicios privados, así como la estructura territorial de los sistemas o bienes públicos y privados. Establece también estándares urbanísticos que tienen como función establecer la relación de derechos y deberes entre lo público y privado.”;

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

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

ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Título I

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 1. – Plan de desarrollo y ordenamiento territorial: Mediante el presente instrumento se aprueba la ORDENANZA QUE NORMA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón San Fernando se enmarca en los siguientes contenidos:

1. Definición: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) contiene:

- a) Las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Estos 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.
 - b) Es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial que orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible. Se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.
 - c) La elaboración del PDOT parte del conocimiento y análisis de las características de cada territorio, de los intereses y necesidades de su población; se complementa con la propuesta de las autoridades electas, contenida en su plan de trabajo.
- 2. Finalidad:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial responde a políticas y estrategias nacionales y locales, que tienen como finalidad:
- a) Coadyuvar y contribuir a la garantía y ejercicio de los derechos individuales y colectivos determinados en la Constitución e instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón, que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos, a la gestión del territorio y su relación con la población para lograr una convivencia armónica, equilibrada, sostenible, sustentable, segura; y, el reconocimiento y valoración de la vida cultura del cantón, la diversidad y el patrimonio cultural.
 - b) Definir el modelo social, cultural, económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad, y el uso y la ocupación del suelo.
 - c) La participación ciudadana en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo y en la ejecución y control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todas sus etapas.
 - d) Lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: reducción de brechas, cambio de la matriz productiva y sustentabilidad patrimonial; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del cantón, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.
- 3. Objetivos estratégicos:** Los objetivos estratégicos se convertirá en el punto focal de la gestión en los próximos años. Los objetivos sintetizan y resaltan al menos los siguientes aspectos, derivados de las acciones identificadas en el Diagnóstico Estratégico:
- a) Aporte al fortalecimiento de las potencialidades y/o la solución de problemáticas identificadas y priorizadas.

- b) Cierre de brechas de género, intergeneracionales, interculturales, discapacidades, movilidad humana.
- c) Correspondencia con el ejercicio de competencias exclusivas del GAD.
- d) Relación con el plan de trabajo de las autoridades electas en el GAD.
- e) Aporte al cumplimiento de las políticas nacionales y/o énfasis en alguna estrategia nacional o local definida, que el GAD considere pertinentes o que se estén implementando en su cantón.
- f) Énfasis en acciones de desarrollo que abarquen las zonas con potencial productivo.
- g) Sostenibilidad, coherencia y aplicabilidad para el efectivo cumplimiento.

4. Propósitos de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial: El PDOT cantonal tiene como propósito:

- a) El propósito es articular la visión territorial en el corto, mediano y largo plazo, con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales, y el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático; los sistemas de redes de servicios de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Además, de definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b) Optimizar la calidad de vida de los habitantes y aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el Cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.

- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Definir el uso del suelo.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- l) Para alcanzar la operatividad el propósito del PDOT, se debe considerar lo siguiente:
 - El plan de trabajo de las autoridades electas.
 - Competencias exclusivas.
 - Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil.
 - La viabilidad presupuestaria.

5. **Ámbito del Plan:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, rige para toda la circunscripción territorial del Cantón.

6. **Contenido:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, posee como contenidos mínimos un:

- a) Diagnóstico;
- b) Propuesta; y,
- c) Modelo de gestión.

7. **Vigencia:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Fernando, entrará en vigencia a partir de su expedición, mediante el acto normativo correspondiente.

Este Plan será publicado y difundido por parte del GAD Municipal del Cantón San Fernando.

8. **Sujeción:** Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión del GAD Municipal del Cantón San Fernando.

9. **Seguimiento y Evaluación:** Para la evaluación, seguimiento y control social del PDOT del cantón San Fernando, se realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.

- 10. Revisión:** El PDOT será revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
- 11. Seguimiento y evaluación:** La Dirección de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran.
Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Cantonal de Planificación.
- 12. Aprobación Presupuestaria:** De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal del cantón San Fernando 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 San Fernando.

Título II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Del objeto y ámbito de aplicación

Art. 2. – Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto establecer el modelo de gestión del suelo, en el que se determina la estructura urbana y rural del cantón San Fernando, planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional, sustentable y equilibrado del suelo, que promueva el uso responsable de las vocaciones del suelo, considerar 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, 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, generar suelo destinado a vivienda de interés social y a sistemas públicos de soporte, determinar la financiación para el desarrollo cantonal con fundamento en el reparto equitativo de cargas y beneficios, normar el uso y la ocupación del suelo, instrumentos de gestión y planeamiento de suelo, en miras a la prevención de riesgos, la mitigación de los riesgos existentes y la gestión del riesgo residual.

Art. 3. – Ámbito de aplicación: La presente ordenanza será de aplicación y cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, instituciones públicas, privadas o mixtas en el suelo urbano y rural de la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando.

Art. 4. – Definiciones: Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.
- **Concesión Onerosa de Derechos:** Es un instrumento de financiamiento que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- **Beneficios:** Los beneficios constituyen rentas o utilidades obtenidas del aprovechamiento del suelo sobre bienes inmuebles, como resultado de la asignación de usos y las edificabilidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.
- **Cargas:** Las cargas constituyen gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.
- **Equipamiento:** Los equipamientos constituyen espacios o edificaciones, principalmente de uso público, destinados a la realización de actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y al trabajo, tales como servicios de salud, educación, bienestar social, recreación, deporte, transporte, seguridad y administración pública.
- **Compatibilidad:** Hace referencia al uso compatible, determinado como aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.
- **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **Fraccionamiento, partición o subdivisión:** Es el proceso mediante el cual, un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización otorgada por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el la presente Ordenanza.
- **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

- **Obra mayor:** Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra. Las construcciones por obras mayores, serán superiores a 50 m² de construcción en el suelo urbano y superiores a 80 m² de construcción en el suelo rural.
- **Obra menor:** Como su nombre lo indica, constituyen construcciones menores como construcción de medias aguas, ampliaciones de plantas, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin cambiar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general entre otros. En las construcciones por obras menores, los metros cuadrados de construcción serán de máximo de 50 m² en el suelo urbano y máximo de 80 m² en el suelo rural.

Capítulo II

Principios rectores y derechos

Art. 5. – Principios: Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el cantón San Fernando son los siguientes:

1. **La sustentabilidad:** Es el proceso mediante el cual se logra el manejo equilibrado, eficiente y racional de los recursos naturales, obteniendo así calidad de vida para las futuras generaciones.
2. **La equidad territorial y justicia social:** Hace referencia a que todas las decisiones que se adopten sobre el territorio deberán garantizar a la población igualdad de oportunidades frente al desarrollo sostenible y al acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. **La autonomía:** La autonomía reside en el ejercicio de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando, sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, dentro del marco constitucional y legal vigente, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a las que hubiere lugar.

4. **La coherencia:** Las decisiones sobre el desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia:** Las decisiones sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, deben ser articuladas y guardar correspondencia con las disposiciones a nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, colaboración y complementariedad.
6. **Derecho a la ciudad:** El Derecho a la ciudad comprende:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía, en el que garantice 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. 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 sobre el particular y que garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. **La función pública del urbanismo:** Todas las decisiones que se adopten sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. **La distribución equitativa de cargas y beneficios:** Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Art. 6. – Derecho a edificar: El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada en el presente instrumento.

El derecho a edificar será concedido a través del acto administrativo que determine la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico del cantón San Fernando, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en el acto administrativo.

Art. 7. – Carácter no indemnizable: El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

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

Título III

PLANEAMIENTO

Capítulo I

Plan de uso y gestión del suelo

Art. 8. – Del plan de uso y gestión de suelo: El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiamiento para el desarrollo mediante el reconocimiento de las características locales particulares para la definición del alcance de los planes urbanísticos complementarios en relación con la adquisición o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

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

El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorpora un componente estructurante y un componente urbanístico.

Art. 9. – Componente estructurante: El componente estructurante se encuentra constituido por los contenidos a largo plazo, que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Fernando, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá observar y cumplir con los contenidos o determinaciones emitidas por el Consejo Técnico mediante el respectivo instrumento.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrá ser actualizado, modificado o elaborado mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes, una vez cumplidos los doce (12) años de su plazo de vigencia, de acuerdo a lo establecido en la ley.

Art. 10. – Componente urbanístico: Una vez establecido el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión se determinará mediante el componente urbanístico, el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Art. 11. – Vigencia del plan de uso y gestión del suelo: Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Capítulo II

Planes urbanísticos complementarios al plan de uso y gestión del suelo

Art. 12. – Planes urbanísticos complementarios: Son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por parte del Concejo Municipal del cantón San Fernando mediante ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y su reglamento.

Art. 13. – Constituyen planes urbanísticos complementarios: Los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Sección I

De los planes parciales

Art. 14. – Planes parciales: Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. La iniciativa de un plan parcial podrá ser pública o mixta.

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

1. Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
2. Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
3. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
4. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

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

Art. 15. – Determinaciones de los planes parciales: Los planes parciales determinarán:

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

Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y para los particulares.

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

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

Art. 16. – Ámbito obligatorio de aplicación del plan parcial: Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales en suelo rural de expansión urbana contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ordenanza.

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

Art. 17. – Contenidos de los planes parciales: Los planes parciales contendrán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.

Art. 18. – Contenidos mínimos de los planes parciales: Los planes parciales contendrán por lo menos los siguientes contenidos:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- a) La delimitación y características del área de la actuación urbana;
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;
- d) Estructura predial;
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;
- f) Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo; y,
- i) Condiciones de amenaza y riesgo.

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

- a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
- b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio, tales como los que se detallan en los siguientes incisos:
- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
- El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.
- La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
- c) Mecanismos de gestión del suelo:
- El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
- Caso 1:** Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
- Caso 2:** Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
- Caso 3:** Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Caso 4:** Para regular el mercado del suelo.
- Caso 5:** Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
- d) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:
- La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el plan parcial.
- e) Mecanismos de financiación:

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales, deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

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

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

Variable 3: Valor de venta del suelo urbanizado.

Variable 4: Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

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

Variable 6: Valor residual del suelo.

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

Punto 1: Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;

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

- g) Mecanismos de asociación:

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

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

- h) Tiempo de vigencia o implementación del plan:

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

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

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

Art. 19. – Contenidos especiales de los planes parciales: Los contenidos especiales urbanísticos, de gestión y financiamiento, determinados en la norma técnica por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, serán de observancia y aplicación obligatoria.

Art. 20. - Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social: Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social deberán incluir por lo menos:

- a) 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.
- b) 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 vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

Sección II

De los planes maestros sectoriales

Art. 21. – Planes maestros sectoriales: Estos planes tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

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

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

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

Título IV

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN

Capítulo I

Determinaciones para la habilitación del suelo

Art. 22. – Habilitación del suelo: Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

La habilitación del suelo constituye un requisito previo e indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización para la edificación o construcción.

La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, de acuerdo al presente instrumento y sus instrumentos complementarios.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Art. 23. – Permiso de edificación: Las personas que ostenten la propiedad sobre predios localizados en suelo rural, podrán edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en la presente Ordenanza y los instrumentos que la complementan y desarrollan.

Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

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

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

La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Dicha autorización se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

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

Art. 24. – Prohibiciones: No podrá considerarse ningún permiso de habilitación sobre los predios que presenten una o más de las siguientes características:

1. Topográficas: Suelos con pendiente igual o superior al 30%.
2. Riesgo: Las áreas que presentan grado alto no mitigable de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgo.
3. Hidrología: Márgenes de protección de ríos y quebradas, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos.
4. Patrimoniales y ambientales: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes, en casos de excepción, se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector en la materia.
5. Protección estricta: Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por los órganos competentes en la materia.
6. Derecho de vía: De aquellas clasificadas de conformidad a la Ley orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre vigente, que corresponden a vías estatales, inter cantonales e inter parroquiales.
7. Servidumbre: Por las líneas de transporte de hidrocarburos y zona de influencia de poliductos.
8. Servidumbre: Por líneas de transmisión eléctricas.
9. Servidumbre: De canales de riego y líneas de conducción de agua potable o márgenes de protección.

Art. 25. – Habilitación del suelo restringida: Tendrán restricción y por lo tanto se encontrará limitada la habilitación del suelo, de los predios que presenten por lo menos una de las siguientes características:

1. Riesgo: Las áreas que presentan grado medio o bajo de riesgo, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación u otros fenómenos naturales, de acuerdo con los estudios realizados por el órgano competente en riesgos, deberán presentar los estudios de detalle para permitir procesos de urbanización o edificación bajo los lineamientos que establezca el órgano competente en riesgos.
2. Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por el órgano competente de acuerdo a las competencias según sea el caso.

Estas limitaciones se encuentran condicionadas a la presentación de estudios o al cumplimiento de las condiciones o requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. – 26. Control de la habitabilidad: Mientras dure la construcción, la Dirección de Planificación en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación, constituyéndose así, como el órgano competente de control de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.

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

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

Capítulo II

Informes sobre la habilitación del suelo y edificación

Art. 27. – De los informes: Los informes sobre la habilitación del suelo y edificación constituyen actos de simple administración, estos informes deberán ser formulados por servidores públicos profesionales en la materia, quienes otorgan elementos de opinión o juicio sustentado en la normativa vigente, sobre el objeto de consulta o requerimiento.

Estos informes no constituyen autorización, ni el otorgamiento de derechos adquiridos, los mismos ostentan carácter informativo.

Estos informes serán emitidos por la Dirección de Planificación Municipal del cantón San Fernando, órgano competente para efectos de lo determinado en el Capítulo II de la presente ordenanza.

Art. 28. – Contenidos mínimos de los informes: Los informes contendrán como mínimo:

1. La determinación sucinta del asunto que se trate.
2. El fundamento técnico y jurídico.
3. Los anexos necesarios.

Los informes contendrán, de forma inequívoca, la conclusión, pronunciamiento o recomendación.

Art. 29. – Clases de informes para la habilitación del suelo y la edificación: Los informes se clasifican en:

1. Informe predial de regulación del uso de suelo; y,
2. Informe objeto de consulta o requerimiento.

Art. 30. – Informe predial de regulación del uso de suelo: Es el documento emitido por el órgano competente o su delegado, que determina la aplicación de la presente Ordenanza a nivel predial.

Este informe contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Art. 31. – Contenidos mínimos del informe predial de regulación del uso de suelo: El informe contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Clave catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
2. Propietario o poseionario del predio;
3. Clasificación del suelo;
4. Sub clasificación del suelo;
5. Tratamiento;
6. Uso del suelo general;
7. Usos del suelo específicos;
8. Compatibilidades de uso;
9. Retiros;
10. Frente mínimo;
11. Lote mínimo;
12. COS (Coeficiente de ocupación del suelo);
13. CUS (Coeficiente de utilización del suelo);
14. Edificabilidad Básica;
15. Edificabilidad Máxima; y,
16. Afectaciones:
 - a) Vial (de ser el caso);

- b) Riesgos Naturales (de ser el caso);
- c) Hídrica (de ser el caso);
- d) Ambiental (de ser el caso); y,
- e) Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, sistemas de riego, redes de agua potable, alcantarillado, entre otras – de ser el caso).

Art. 32. – Informe objeto de consulta o requerimiento: Es el documento emitido por el órgano competente o su delegado, que determina la aplicación de la presente Ordenanza a nivel predial, sobre el requerimiento o consulta frente a la compatibilidad de usos, tratamientos, factibilidad urbanística o en general consultas o requerimientos de personas interesadas sobre el ámbito de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo a nivel de predio.

Capítulo III

De la autorización urbanística

Art. 33. – Autorización urbanística: La autorización se otorgará mediante acto administrativo, el cual contendrá la respectiva licencia urbanística emitida por parte de la Dirección de Planificación Municipal del cantón San Fernando, órgano competente para efectos de lo determinado en el Capítulo III de la presente ordenanza.

La licencia urbanística constituye la autorización para la urbanización o edificación, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

Esta licencia implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión de suelo.

Art. 34. – Clases de licencias urbanísticas: Las licencias urbanísticas se clasifican en:

1. Licencia urbanística para la habilitación de suelo;
2. Licencia urbanística para la edificación;
3. Licencia urbanística por régimen de propiedad horizontal; y,
4. Licencia urbanística para conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.

Art. 35. – Licencia urbanística para la habilitación de suelo: La licencia urbanística para la habilitación de suelo puede ser otorgada con la finalidad de subdivisión, vivienda de interés social y urbanización.

Art. 36. – Licencia urbanística para la edificación: La licencia urbanística para la edificación puede ser otorgada con la finalidad de que se ejecuten obras menores y obras mayores.

Art. 37. – Licencia urbanística de propiedad horizontal: La licencia urbanística de propiedad horizontal puede ser otorgada con la finalidad de ejecutar proyectos relativos al régimen de propiedad horizontal.

Art. 38. – Licencia urbanística para conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones: Esta licencia puede ser otorgada con la finalidad de ejecutar obras de conservación, rehabilitación y mejora de edificaciones.

Capítulo IV

Cesiones de suelo

Art. 39. – Cesión: Consiste en la entrega de suelo por parte del propietario del predio, como efecto de la división de suelo por fraccionamiento o urbanización.

Art. 40. – Cesiones obligatorias en suelo urbano: En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la administración municipal, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Art. 41. – Compensación: Cuando fuere aplicable, si la compensación en dinero suple o reemplaza la cesión obligatoria de suelo, el pago se realizará de acuerdo al avalúo catastral vigente, sin considerar el valor de las construcciones existentes.

Art. 42. – Excepciones: Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. Las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación mediante declaración juramentada.
2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo, independientemente del propietario.
3. Cuando el fraccionamiento se produjere por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones efecto del trazado de una vía pública aprobada por la administración municipal, con la consecuente expropiación de acuerdo a lo establecido en la ley vigente.

Art. 43. – Proyectos conjuntos: En todo fraccionamiento de suelo que incluya dos o más predios del mismo propietario o de diferentes propietarios, el área sobre la cual se calculará la cesión obligatoria de suelo, será la sumatoria del área útil urbanizable de los predios a fraccionarse y se registrará de acuerdo a los artículos correspondientes según cada caso.¹⁰

Art. 44. – 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 para áreas verdes y recreativas deberán cumplir áreas mínimas que permitan su uso apropiado y la suficiente área útil para recreación activa y/o pasiva.
- b) Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
- c) Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas a la administración municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.
- d) No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
- e) La administración municipal podrá determinar en su normativa local e instrumentos de planificación, las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual se proporcionará al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.
- f) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, se podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Título V

DE LAS AFECTACIONES

Capítulo I

Afectaciones

Art. 45. – Afectaciones: Constituyen 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.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 46. – Afectación por ríos, quebradas, lagunas y canales de riego: Constituyen una limitación a la edificación, por existir ríos, quebradas, lagunas u otras afectaciones de naturaleza similar.

Especificaciones técnicas que limitan la edificabilidad:

Categoría	Márgenes de protección desde los bordes
Ríos principales	50 m.
Ríos secundarios	30 m.
Quebradas	15 m.
Laguna de Busa	50 m.
Otras lagunas	30 m.
Vertiente natural (ojos de agua)	15 m.

Art. 47. – Afectación por vía: Constituye una limitación a la edificación, por el llamado derecho de vía, que se basa en la previsión futura para la ampliación del sistema vial de acuerdo a la ley.

Especificaciones técnicas que limitan la edificabilidad:

Jerarquías	Competencia	Desde el eje de la vía	Edificación
Jerarquía 1	Estatal	25 m.	30 m.
Jerarquía 2	Provincial	25 m.	30 m.

Art. 48. – Afectación por infraestructura: Constituye una limitación a la edificación, ya que protegen el curso o trayecto de redes de servicios actuales o futuros y sus infraestructuras complementarias.

Especificaciones técnicas que limitan la edificabilidad frente a infraestructuras:

Afectación por	Desde el borde
Plantas de tratamiento	15 m.
Canales de riego principales	7.5 m.
Canales de riego secundarios	4 m.
Macro reservorio de agua	15 m.
Micro reservorio de agua	4 m.

Especificaciones técnicas que limitan la edificabilidad por redes energía eléctrica:

- Afectaciones de las redes de alta tensión

kilowatts	Ancho total de la franja	Desde el eje
69 KW	16 m.	8 m.
138 KW	20 m.	10 m.
230 KW	30 m.	30 m.
500 KW	60 m.	60 m.

A más de las afectaciones especificadas en los Art. 45, 46, 47 y 48, se consideran afectaciones a todas las áreas definidas como no urbanizables en la memoria técnica del PUGS, correspondientes a terrenos con pendientes superiores al 30%, zonas con riesgo alto por deslizamientos y áreas identificadas como yacimientos arqueológicos; estas áreas se encuentran prohibidas para la implantación de edificaciones, a no ser que en base a estudios detallados realizados por profesionales afines a la materia, definan una delimitación más precisa, información que servirá para actualizar las bases de datos municipales.

Título VI

PLANEAMIENTO DEL USO Y DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Clasificación y sub clasificación del suelo

Art. 49. – Suelo: El suelo constituye el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con la dimensión social, económica, cultural y ambiental.

Art. 50. – Clases de suelo: El suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural de acuerdo a sus características actuales.

Art. 51. – Suelo Urbano: El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Art. 52. – Sub clasificación para el suelo urbano: El suelo urbano se sub clasifica en:

- 1) Suelo urbano consolidado;
- 2) Suelo urbano no consolidado; y,
- 3) Suelo urbano de protección.

Art. 53. – Suelo urbano consolidado: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Art. 54. – Suelo urbano no consolidado: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 55. – Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido.

En el suelo urbano de protección se encuentra restringida la ocupación y subdivisión de suelo, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 56. – Suelo rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Art. 57. – Sub clasificación para el suelo rural: El suelo rural se sub clasifica en:

- 1) Suelo rural de producción;
- 2) Suelo rural para aprovechamiento extractivo;
- 3) Suelo rural de expansión urbana; y,
- 4) Suelo rural de protección.

Art. 58. – Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Art. 59. – Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

Art. 60. – Suelo rural de expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

El suelo rural de expansión urbana colinda con el suelo urbano del cantón, a excepción de casos especiales.

La transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se ejecutará mediante plan parcial, de acuerdo a los procedimientos establecidos para tales efectos.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Art. 61. – Suelo rural de protección: Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra prohibida la construcción.

Título VII

APROVECHAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Del aprovechamiento urbanístico del suelo

Art. 62. – Aprovechamiento urbanístico: El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Art. 63. – Uso: El uso es la destinación asignada al suelo, de conformidad a la clasificación y sub clasificación.

Art. 64. – Uso general: Uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Son usos generales:

1. Residencial;
2. Forestal;
3. Agropecuario;
4. Protección ecológica.

Art. 65. – Usos específicos: Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

El régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

- 1) **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2) **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica
- 3) **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4) **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.

Capítulo II

De la ocupación del suelo

Art. 66. – Ocupación del suelo: Es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas.

Art. 67. – Edificabilidad: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- 1) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.

2) **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

Art. 68. – Edificabilidad básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Ser podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

Art. 69. – Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica: La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Es equivalente al índice de edificabilidad (IC), cuando el CUS se multiplica por 1.

Art. 70. – De los instrumentos de planeamiento del suelo: Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

Art. 71. – Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas de conformidad a la presente Ordenanza, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Cada polígono de intervención territorial define detalladamente la aplicación de estándares urbanísticos.

Art. 72. – Determinantes urbanísticos: Los polígonos de intervención territorial definirán las normas específicas de uso y ocupación de suelo, de acuerdo a las siguientes determinantes:

1. Lote mínimo;
2. Frente mínimo y fondo de predio;
3. Retiros frontal, lateral y posterior;
4. Altura en pisos;
5. Tipo de Implantación;
6. Sección de vía mínima; y,
7. Coeficiente de ocupación del suelo.

Art. 73. – Condiciones para aplicación de los determinantes: Se deberá observar las siguientes condiciones para la aplicación de determinantes:

1. **Lote mínimo:** Se define en cada polígono de intervención territorial de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales, densidad y de las disposiciones del modelo territorial.

Para el suelo urbano, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 120 metros cuadrados.

Para el suelo rural, el tamaño mínimo de lote no podrá ser inferior a 5000 metros cuadrados.

Se exceptúan los siguientes casos:

- a) Predios ubicados en el PIT-R15, los mismos que deberán sujetarse a las determinantes de aprovechamiento establecidas en la correspondiente ficha urbanística.
- b) Los predios frentistas a los corredores descritos en la tabla del numeral 6 del presente artículo, siempre y cuando no estén ubicados en suelo rural de protección y cuenten a la fecha de aprobación de la presente ordenanza con la cobertura de servicios de energía eléctrica, agua segura y alcantarillado; en caso de cumplir con estas condiciones se podrá aprobar fraccionamientos de suelo con lotes mínimos de 750 metros cuadrados y con un frente superior a 10 metros.

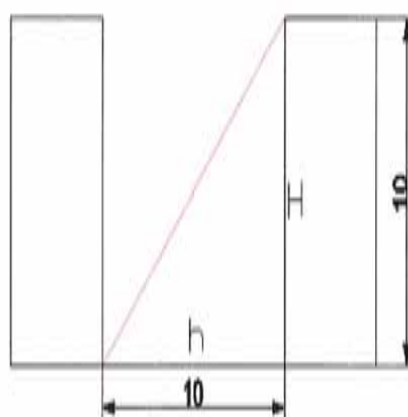
Solamente para proyectos de vivienda de interés social, debidamente validados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o el órgano competente en materia, se podrá autorizar el fraccionamiento del suelo en lotes de menor cabida que la establecida en el Polígono de Intervención Territorial (PIT), sin embargo, en ningún caso el tamaño del lote será inferior a 90 m² en los PIT de suelo urbano en los que sea factible realizar edificaciones y 400 m² en los PIT de suelo rural, en los que sea factible realizar edificaciones.

2. **Frente mínimo y fondo de predio:** El frente mínimo de lote en suelo urbano o núcleos urbano parroquiales no podrá ser inferior a 7 metros.

La relación fondo - frente será de entre 2.25 y 1.25.

3. Retiros frontal, lateral y posterior: Para los retiros lateral y posterior, se utiliza el criterio de soleamiento (al menos 4 horas de luz directa al día), ventilación y se estiman en función de la altura del edificio.

Se utilizó la fórmula: (retiro = altura/tangente X), donde "X" es un ángulo de 70 grados, por tanto, el denominador de la fórmula corresponde a 2.7. En todos los casos, este cálculo se realizará teniendo en cuenta la altura real de la edificación.



$$h = H/1$$

Espacio entre bloques edificados



Espacio entre sección de vía y altura de edificación

Para implantaciones aisladas o pareadas, el retiro lateral no podrá ser inferior a 3 metros. El resultado de la fórmula de cálculo de retiro lateral, deberá aproximarse al 0,5 superior.

El retiro posterior será igual al retiro lateral, sin embargo, en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros.

Los retiros frontales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrá ser inferior a 5 metros lineales;
- b) En cada polígono se define el retiro frontal que deberá mantener, de acuerdo con las condiciones específicas de cada sector;
- c) En caso de viviendas interiores que no cuentan con frente hacia una vía pública, el retiro frontal mínimo de una vivienda debe ser de 5 metros a partir del lindero hacia el cual se oriente el acceso a la edificación.
- d) Se deberán mantener al nivel de la acera, y en caso de terrenos en pendiente, estos mantendrán el nivel natural del terreno;
- e) Se deberá incorporar área verde que aporte al paisaje urbano teniendo en cuenta:
 - En predios con frentes inferiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote.
 - Para predios con frentes superiores a 12 metros los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 metros;
- f) La rampa de acceso hacia los parqueaderos subterráneos deberá comenzar luego de los 3.5 primeros metros de la línea de fábrica, con el objeto de evitar barreras arquitectónicas;
- g) En zonas con uso residencial, los retiros frontales tendrán jardines para aportar al paisaje urbano, en predios con frentes inferiores a 12 metros podrá pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares en un porcentaje no mayor al 50% del frente del lote, y para predios con frentes superiores a 12 metros el frente a pavimentarse no podrá ser mayor a 6 metros. Este porcentaje se aplicará para toda el Área de Actuación;
- h) En caso de plantearse el uso de adoquín ecológico, placas o similares no podrán contabilizarse individualmente las áreas de estos elementos, sino se considerará pavimentada toda el área general donde se ubiquen;
- i) Los cerramientos con frente hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal, deberán ser tratados a partir de 1 metro de altura, con setos vivos o rejas tales que permitan la integración visual entre los espacio público y privado, y deberán tener una altura máxima de 2.4 metros;

- j) En ningún caso se podrá emplazar una edificación en retiro frontal; y,
- k) En ningún caso se permite la ocupación de los retiros frontales a nivel de subsuelo.
4. **Altura:** La altura máxima expresada en número de pisos y de metros lineales se muestra a continuación:

Pisos	Altura máxima
1	5 m.
2	8 m.
3	11 m.
4	14 m.

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera en el suelo urbano y desde el nivel natural del terreno en suelo rural, hasta el cumbrero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno.

La altura máxima de la edificación medida en metros no tendrá rangos de tolerancia.

En la anterior tabla se encuentran incluida la altura máxima en caso de que el proyecto planteé la construcción de los siguientes elementos:

- Cumbrero en caso de cubiertas inclinadas; y,
- Instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor, y cualquier otro elemento, los cuales por ningún motivo excederán la altura establecida.

La altura mínima de entepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2.40 m. A esta determinación se añaden las siguientes consideraciones:

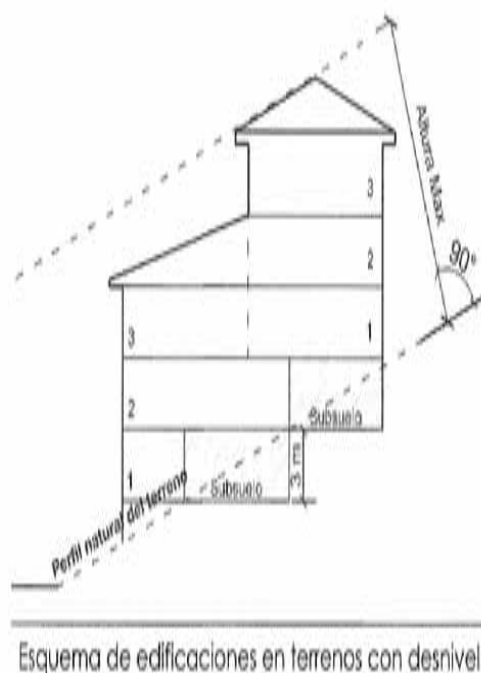
- Esta altura podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande un proyecto. En ningún caso las modificaciones en cuanto a la disminución de dicha dimensión serán aplicables para locales

habitables, y su variación no implicará el incremento de la altura máxima.

- En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente en las edificaciones intervenidas; para nuevas edificaciones, se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas o colindantes.

Adicionalmente, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. No se permite más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 5 metros a partir del nivel del alero.
- En todos los casos, se entenderá como piso completo la buhardilla y se contabilizará dentro de la edificabilidad definida para el sector (no será un piso adicional por encima de la norma), independientemente de sus características arquitectónicas. Adicionalmente, toda la superficie cubierta entrará como metros cuadrados de construcción considerados dentro del CUS.
- Se permiten mezanines que no serán contabilizados como un piso completo para el cálculo de la altura de la edificación.
- Las edificaciones que superen los 3 pisos, y que tengan cubierta plana tendrán acceso a esta desde el vestíbulo del último piso por medio de una grada; dicho acceso será únicamente para fines de mantenimiento. Las cubiertas planas deberán ser tratadas.
- En caso de terrenos con pendiente, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, para lo cual se generarán desniveles en la edificación siguiendo el perfil natural del terreno. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación. En la figura próxima se explica gráficamente lo expuesto en este párrafo.



- Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

5. Tipo de Implantación

Tipología continua: La conformación volumétrica de esta tipología tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario. Las edificaciones continuas serán aquellas que tengan la totalidad del frente edificado, condición que podrá cumplirse de manera uniforme entre el primer piso y máximo hasta el cuarto piso, en predios cuyo tamaño no superen los 500 metros cuadrados. En ningún caso, se podrá superar 70% del coeficiente de ocupación del suelo. Dependiendo del sector y del tramo, se solicitarán o no retiros frontales. No se permite la tipología continua de más de cuatro pisos.

Tipología aislada: Corresponde a una volumetría edificatoria en la que, las edificaciones se disponen totalmente libres dentro del predio, por tanto, no tiene construcciones colindantes dentro de los linderos. Las distancias entre las edificaciones de un tramo

resultan de la aplicación de las fórmulas para calcular los retiros laterales, el posterior y el frontal, los cuales se respetarán desde la planta baja.

Tipología pareada: Es una variante de la anterior, en la que los edificios situados en predios diferentes se suelen agrupar de dos en dos, uniendo uno de sus lados. Las edificaciones quedan concentradas hacia uno de los extremos del predio. En este sentido, sólo se calcula uno de los retiros laterales, además del retiro frontal y el posterior.

Las condiciones adicionales para la implantación de estas tipologías son las siguientes:

- En caso de que el promotor lo desee, los predios en los que se ha previsto un tipo de implantación continua, se aceptarán implantaciones pareadas o aisladas, siempre y cuando se: 1) Respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación). 2) El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros. 3) Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad. 4) Salvo que el polígono lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.
- En este mismo sentido, para predios en los que se ha previsto un tipo de implantación pareada, se aceptarán edificaciones aisladas, siempre y cuando se: 1) Respete el frente mínimo de lote, la sección de la vía y los retiros (de acuerdo con la altura de la edificación). 2) El frente de la edificación construida sea igual o superior a 6,00 metros. 3) Que la edificación cumpla con las Normas de Arquitectura y urbanismo y adecuadas condiciones de habitabilidad. 4) Salvo que el PIT lo prohíba expresamente o que la predominancia del tramo no lo permita.
- Queda prohibida la tipología continua o pareada cuando en las condiciones normativas del polígono no se establezcan.

Se puede permitir el cambio de tipo de implantación en un lote que se encuentre dentro de un frente de manzana consolidado bajo las siguientes considerantes:

- Al tipo de implantación dominante en el frente de manzana correspondiente al lote. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.
- En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

- Para la determinación del tipo de implantación a permitirse no se considerará aquellas edificaciones que hayan sido realizadas sin contar con los permisos municipales requeridos para el efecto.
- Esto se aplicará únicamente cuando se planteen proyectos de máximo 3 pisos.
- Se deberá respetar el retiro frontal y posterior establecidos y el coeficiente de ocupación del suelo, en ningún caso podrá superar el 70%.

6. Sección de vía mínima:

El siguiente cuadro determina la sección de vía mínima en el cantón San Fernando:

N°	Nombre de la vía	Derecho de vía (medido desde el eje)
1	Vía Busa, Zhacazhuma, San Isidro	5.00
2	Vía San Fernando – María Auxiliadora - Cachi -Pedernales	6.00
3	Vía San Fernando – Chumblín - Girón	7.00
4	Vía San Fernando - Rosas	7.00
5	Vía Rosas – Chapiro – La Asunción - Lentag	6.00
6	Vía Rosas – Pacay – Balsapamba - Lentag	7.00
7	Vía hacia Barrios del sur, San Isidro, Chapiro	6.00
8	Vía San Fernando - Busa	6.00
9	Vía Castillo – La Merced	5.00
10	Vía Chumblín – El Cisne) - Aurín	5.00
11	Vía Chapiro – Santo Cristo	5.00
12	Vía Balsapamba – La Asunción	5.00

Para todos aquellos tramos viales que no estén contemplados en la tabla anterior, se establecerá como sección mínima vial 10 metros y en los casos definidos por el Plan de Movilidad del cantón San Fernando se aplicará lo dispuesto en el mismo.

Para escalinatas, caminos y senderos peatonales se establece una sección mínima de 4 metros.

A fin de democratizar el uso del espacio público, el acceso vehicular desde la vía hacia el interior del predio, se regirá a lo siguiente:

- En predios con frentes inferiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 3 metros de sección.
- Para predios con frentes superiores a 12 metros se podrá realizar un acceso vehicular de máximo 6 metros de sección.
- Esta determinación aplica para cada frente que el predio disponga, y se exceptúan aquellos predios para los cuales el uso de suelo asignado requiera mayor número de accesos vehiculares, en este caso se deberá presentar un estudio de movilidad que lo justifique.

Para el acceso antes indicado, se podrá realizar una rampa que se emplazará única y exclusivamente dentro de la franja de seguridad de las aceras, que constituye el espacio de 30 cm., entre el carril de tránsito y las señales verticales de tránsito. Bajo ningún motivo la rampa de acceso podrá ocupar toda la acera.

7. Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

En ningún caso, la ocupación de los predios en suelo urbano o urbano parroquial podrá superar el 70% de COS.

De igual forma, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes para suelo urbano:

- Para predios con tamaño inferior a 120 m² el COS no podrá superar el 70%.
- Para predios con tamaño entre 120 m² a 1000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 70% del COS.
- Para predios con tamaño entre 1000 m² a 1500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60% del COS.
- Para predios con tamaño entre 1500 m² a 2000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55% del COS.
- Para predios con tamaño entre 2000 m² a 3000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS.
- Para predios con tamaño superior a 3000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45% del COS.

Art. 74. – Determinantes para zonas que no cumplen con los mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial: Constituyen condiciones urbanísticas especiales para zonas que no cumplen con lo mínimos definidos en los polígonos de intervención territorial, las siguientes:

1. Predios con lotes inferiores a 120 m².
2. Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el polígono de intervención territorial, pero con tamaño superior a 120 m².
3. Predios con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el polígono de intervención territorial.
4. Predios que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente Ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas.
5. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza.

A continuación, se describen las condiciones que se deben cumplir para permitir su desarrollo.

1. Predios con lotes inferiores a 120 m².

En el suelo clasificado como urbano se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión Suelo, que tengan superficies menores al lote mínimo y que cumplan o no con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones.

- a) El frente del lote, no podrá ser menor a 7 m.
- b) La altura máxima de la edificación será de dos pisos.
- c) Las culatas deberán ser tratadas.
- d) Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- e) El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m., con un coeficiente de ocupación de suelo máximo de 70%.
- f) Se permite hacer un voladizo, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50 m., sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.
- g) Los predios con frentes inferiores a 12 m., los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no pueden superar el 50% del frente del lote. Para predios con frentes superiores a 12 m., los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares no podrá ser mayor a 6 m. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.
- h) Deben cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a las áreas mínimas, condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables. En caso de no poder cumplir con el retiro posterior, la edificación no podrá superar un piso.

La persona interesada efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad. Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido para el sector.

De no cumplir estas condiciones, se considerarán a estos lotes de manera general, remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

2. Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el polígono de intervención territorial, pero con tamaño superior a 120 m².

Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión Suelo y que tengan un tamaño mínimo definido en el polígono de intervención territorial y/o frentes menores a los mínimos, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El frente del lote, no podrá ser menor al 50% de la dimensión prevista para el frente mínimo.
- b) La altura máxima de la edificación será de dos pisos.
- c) Se podrán realizar buhardillas.
- d) Las culatas deberán ser tratadas.
- e) Dependiendo del tipo de implantación los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.
- f) El retiro posterior será obligatorio, mínimo de 3 m., con un coeficiente de ocupación del suelo máximo de 70%.
- g) Se permite hacer un voladizo, el mismo que no podrá ser mayor a 1.50 m., sobre el retiro, se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes y los vanos deberán estar separados como mínimo un metro del colindante.
- h) Se podrá utilizar máximo el 35% del área de retiro frontal para parqueadero, dejando el 65% del retiro frontal restante para área verde, misma que deberá ser ocupada con vegetación media y baja.
- i) Por ningún motivo estos predios podrán ser fraccionados o divididos.

La persona interesada efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el lote no cumple las condiciones antes descritas, deberá surtir procesos de unificación hasta, al menos, obtener el lote mínimo definido en el sector.

De no cumplir estas condiciones, se considerarán a estos lotes de manera general, remanentes o fajas y su tratamiento será el previsto para estos casos por las normas pertinentes.

3. Predios con forma irregular que no cumpla con el frente mínimo definido en el polígono de intervención territorial.

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumple con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

4. Predios que no cumplen con los mínimos establecidos en la presente Ordenanza, ni con las condiciones especiales descritas.

En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos en el polígono de intervención territorial, podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Con el propósito de coadyuvar a la densificación de las áreas urbanas consolidadas del Cantón, en los proyectos de fraccionamiento en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de subdivisión, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie de hasta 1.5 veces la superficie del lote mínimo establecido para el respectivo sector de planeamiento, se permitirá el trazado de un corredor de acceso que formará parte del lote.

El acceso no tendrá, en ningún caso, una profundidad mayor a 40 m., y se observarán los siguientes anchos mínimos en metros:

- a) De 3 m., de sección para profundidades de hasta 20 m.
- b) De 4.50 m., de sección para profundidades de 20 m., hasta 30 m.
- c) De 6.00 m., de sección para profundidades de 30 m., hasta 40 m.

5. Urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza

En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión Suelo y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas.

Iguales tratamientos tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción.

6. Predios localizados en zonas con pendiente de hasta de 50%

En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como lotes elevados, escarpados o irregulares, y que no constan dentro de las áreas de protección y se encuentran dentro del suelo urbano se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la respectiva autorización al órgano municipal competente.

En esta solicitud se deberán adjuntar a los requisitos generales un estudio que demuestre la capacidad portante del suelo, un diseño estructural, un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos y que no afecten a los predios colindantes y circundantes y cause el menor impacto en el medio.

Iguales tratamientos tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

Para terrenos con pendientes de hasta el 50%, se permitirá realizar cortes en el terreno siempre que el talud generado no supere los 3 m., de manera que se obtengan plataformas aterrazadas de máximo 3 m., de desnivel entre ellas.

Para predios que cuenten con barrancos desde 5 m., en adelante con frente hacia una vía, se prohíbe cualquier tipo de desbanque, únicamente se permitirá el movimiento de tierra para la ejecución de un acceso peatonal no mayor a 2 m., de ancho.

Art. 75. – Tratamientos: Son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico.

Art. 76. – Asignación de tratamientos urbanísticos: Cada polígono de intervención territorial contiene un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a la siguiente clasificación de suelo:

1. El suelo urbano consolidado: Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación:** Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Sostenimiento:** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
- c) **Renovación:** Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

2. El suelo urbano no consolidado: Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Mejoramiento Integral:** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que

tengan capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

- b) **Consolidación:** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y re densificación.
- c) **Desarrollo:** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

3. El suelo urbano y rural de protección: Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **Conservación:** Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Recuperación:** Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

4. El suelo rural de producción o de aprovechamiento extractivo: Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

- a) **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.
- b) **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.

c) **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.

5. **En el suelo rural de expansión urbana:** Se podrá aplicar el siguiente tratamiento:

a) **Desarrollo:** Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

Art. 77. – Estándares urbanísticos: Constituyen determinaciones de obligatorio cumplimiento definidas en la presente ordenanza respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Título VIII

GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Instrumentos de gestión del suelo

Art. 78. – Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 79. – Cargas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo.

Los pagos de las cargas se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Art. 80. – Beneficios: Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios.

Art. 81. – 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.

La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

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

Sección I

Distribución equitativa de cargas y beneficios

Art. 82. – Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Art. 83. – Unidades de actuación urbanística: Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante en la presente Ordenanza o mediante un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Sección II

Intervención en la morfología urbana y estructura predial

Art. 84. – Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial: Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 85. – 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.

Art. 86. – Integración inmobiliaria: La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

Se podrá aplicar la integración inmobiliaria sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 87. – 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.

Se podrá aplicar este instrumento sin una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 88. – 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.

Sección III

Mercado de suelo

Art. 89. – Instrumentos para regular el mercado de suelo: Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Estos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y el banco de suelo.

Art. 90. – Derecho de adquisición preferente: Es la facultad reconocida a favor de la administración municipal, para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

Art. 91. – Declaración de desarrollo y construcción prioritaria: Conciste en la determinación de zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Registro de la Propiedad.

Art. 92. – Declaración de zonas especiales de interés social: Consiste en la declaración de zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando 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.

Art. 93. – Anuncio del proyecto: Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

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

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

Art. 94. – 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 constará 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 y suelos declarados como zona especial de desarrollo económico.

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

Art. 95. – Banco de suelo: Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley reglamentos.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Estos podrán ser transferidos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Sección IV

Financiamiento del desarrollo urbano

Art. 96. – Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general por medio de la concesión onerosa de derechos:

Art. 97. – Concesión onerosa de derechos: Tiene como finalidad, garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizando la concesión onerosa de derechos para:

1. La transformación del suelo rural en urbano;
2. La transformación del suelo rural en suelo rural de expansión urbana;
3. La modificación de los usos del suelo; y,
4. Autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Estos, se podrá autorizar solo en aquellos polígonos de intervención territorial que se determinen en la presente Ordenanza o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Para la concesión onerosa se exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos, una participación justa de la administración en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, se podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Art. 98. – Del pago: Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en dinero o en especie como:

1. Suelo urbanizado
2. Vivienda de interés social
3. Equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Sección V

Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Art. 99. – Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: Son mecanismos que permiten la ordenación del territorio y la regularización de asentamientos humanos caracterizados por la forma de ocupación del territorio, que no ha considerado el planeamiento urbanístico, que se encuentra en zonas de riesgo, presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 100. – Declaración de regularización prioritaria: Consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Título IX

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I

Ámbito general

Art. 101. – Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alcuotas, sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

La propiedad horizontal es aplicable:

- a) Sobre varios pisos de un edificio.
- b) Departamentos.
- c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.
- d) Locales.
- e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio de copropiedad conectado y accesible desde un espacio público.

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos, normas especiales y la presente Ordenanza.

Art. 102. – Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: Las edificaciones ubicadas en áreas urbanas que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente podrán solicitar la declaratoria de propiedad horizontal

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano cumplirán con la trama vial existente o proyectada.

La propiedad horizontal en suelo rural de expansión urbana, será aplicable sola y exclusivamente con la aprobación del respectivo plan parcial.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación.

Art. 103. – De la aprobación sobre propiedad horizontal: El órgano competente de la administración municipal, conocerá y de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

1. No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes.
2. Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m² de extensión.

Capítulo II

Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

Art. 104. – Bienes comunes: Los proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal obligatoriamente deberán aportar con el porcentaje que establece el polígono de intervención territorial respectivo, para ser destinados a áreas verdes, estas áreas constituyen copropiedad y manejo común.

Los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal en altura, deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinadas a áreas comunes y en copropiedad, que podrán ser ubicados en planta baja o en altura, en estas áreas se podrán construir equipamientos, salas comunes y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Art. 105. – Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal: Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

1. **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.
Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.

Características de las secciones viales:

- a) Los accesos comunales peatonales, deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
- b) Los accesos comunales carrozables, deberán tener una sección mínima de 8.00 m.

2. Tamaño mínimo de la unidad de edificación: No podrá ser inferior a:

- a) 95 m² de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
- b) 60 m² de construcción total por unidad en un edificio.
- c) Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir que contengan una sola habitación.

3. Retiros: Deberán aplicarse los estipulados por el polígono de intervención territorial de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

4. Coeficiente de ocupación del suelo: En ningún caso podrá ser superior a 70%.

5. Edificabilidad: Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

Título X

RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Capítulo I

Generalidades

Art. 106. – Reglas generales: Se garantizará el respeto al debido proceso, seguridad jurídica, tutela efectiva y a las garantías establecidas en la Constitución y la ley, con el fin de precautar la protección de los derechos de los administrados.

Se garantizará la debida separación entre la función instructora y la función sancionadora, de tal forma que su función corresponda a servidores públicos distintos.

En el procedimiento administrativo sancionador, el conocimiento, sustanciación y resolución se llevará a cabo por parte del órgano competente de la administración municipal del cantón San Fernando. Para tales efectos se aplicará el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, con sujeción a lo que determina el Código Orgánico Administrativo vigente.

Capítulo II

Procedimiento

Art. 107. – Acto de inicio: El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Art. 108. – De la notificación: El acto de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano petionario, al denunciante y a la persona inculpada, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Art. 109. – Contestación: Una vez notificado el inculpado con el acto de inicio, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto de inicio se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Art. 110. – Prueba: Fenecido el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción.

Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Art. 111. – Resolución: El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

Art. 112. – Contenido de la resolución: El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, deberá ser debidamente motivado e incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

El acto administrativo es ejecutivo desde que causa estado en la vía administrativa.

El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

Capítulo III

Infracciones administrativas

Art. 113. – Infracciones leves: Constituyen infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

Son infracciones leves a la gestión del suelo, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

Art. 114. – Infracciones graves: Constituyen infracciones graves las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Capítulo IV

Sanciones

Art. 115. – Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

1. **Las infracciones leves:** Serán sancionadas con una multa de entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. **Las infracciones graves:** Serán sancionadas con una multa de entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

En caso de ser necesario, mediante acto motivado se podrá imponer:

1. La suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto.
2. El derrocamiento, u otras medidas urgentes a costa del infractor.
3. El decomiso del beneficio obtenido con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Forman parte esencial de la presente Ordenanza, la memoria técnica que contiene El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Fernando y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo al presente instrumento.

SEGUNDA: Forman parte esencial de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón San Fernando, los anexos correspondientes a su memoria técnica en la cual se determinan el componente estructurante y el componente urbanístico conforme a lo establecido en la Ley, reglamentos y normas emitidas por el ente rector competente en la materia; las fichas de asignación de determinantes de uso y ocupación de suelo para cada Polígono de Intervención Territorial y el respectivo Atlas de mapas.

TERCERA: En caso de requerirse la formulación de planes urbanísticos complementarios, se deberá emitir un reglamento que norme la aplicación y ejecución de planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística en el cantón San Fernando, de conformidad a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el plazo de dieciocho (18) meses, se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario, vivienda de interés social y obras de mejoramiento, el mismo que deberá contar con un reglamento para su aplicación.

SEGUNDA: En el plazo de un (1) año, se creará una ordenanza que regule la gestión y administración del banco de suelo del cantón San Fernando, de conformidad a la presente Ordenanza.

TERCERA: En el plazo de un (1) año, se creará una ordenanza que regule la gestión de suelo y declaratoria de zonas especiales de interés social del cantón San Fernando, de conformidad a la presente Ordenanza.

CUARTA: En el plazo de seis (6) meses, se creará un reglamento para la aplicación y ejecución de herramientas de gestión del suelo en el cantón San Fernando, de conformidad a la presente Ordenanza.

QUINTA: En el plazo de seis (6) meses, se creará un reglamento que norme la aprobación y emisión de licencias urbanísticas para la habilitación del suelo y edificación para el cantón San Fernando, de conformidad a la presente Ordenanza.

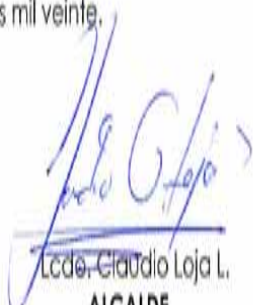
DISPOSICION DEROGATORIA

PRIMERA: Deróguense todas las normas de igual e inferior jerarquía que se contrapongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por parte del Concejo Cantonal de conformidad con la ley, a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, a los 14 días de mes de mayo del dos mil veinte.


 Lcdo. Claudio Loja L.
ALCALDE
CANTÓN SAN FERNANDO

 Abg. Karen Medina A.
SECRETARIA
I. CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.- San Fernando, a los catorce días del mes de mayo de dos mil veinte, la infrascrita Secretaria del Concejo Municipal de San Fernando, Certifica, que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha trece de mayo de dos mil veinte y en Segundo Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha catorce de mayo de dos mil veinte.- Lo Certifico.-


 Abg. Karen Medina Abad
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los catorce días del mes de mayo de dos mil veinte.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.



Abg. Karen Medina Abad
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO**

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los catorce días del mes de mayo de dos mil veinte. De conformidad con la disposición contenida en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza.-



Ldo. Claudio Loja Loja.
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza.- San Fernando a los catorce días del mes de mayo de dos mil veinte. Certifico.-



Abg. Karen Medina Abad
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO**



22 de mayo 2020

ORDENANZA QUE REGULA EL USO OBLIGATORIO DE MASCARILLA FACIAL, EN TODO ESPACIO PÚBLICO, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SAN FERNANDO, EN RAZÓN DE LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA SANITARIA NACIONAL Y CANTONAL

Exposición de Motivos

Es de conocimiento público que la pandemia del COVID-19, se ha ido convirtiendo en uno de los desafíos sanitarios para el mundo entero, en estos últimos tiempos, y que, debe ser, afrontado con responsabilidad por parte del gobierno nacional y gobiernos locales.

Este estado de salud, ha traído consigo, afectaciones en la economía, en el ámbito sociopolítico, y de las interrelaciones personales. Ante estas circunstancias es imprescindible que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, alineado a las políticas públicas del Gobierno Central, aúne sus esfuerzos para la ciudadanía en estos momentos de crisis.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, en coordinación con el COE cantonal; a través de sus autoridades y funcionarios, ha tomado medidas oportunas, acogiendo medidas que rigen a nivel nacional, ha destinado y se seguirá destinando recursos para solventar la emergencia; sin embargo, existen ciudadanas y ciudadanos que, no comprenden los principios básicos de convivencia social, y que son consustanciales a todos los seres humanos, la solidaridad, la benevolencia, la comunidad, el bien común, la organización, pero sobre todo la vida, por ello, que, se ha visto la penosa necesidad de dictar regulaciones que restringen la libertad y movilidad humana, incluso con la finalidad de que no se repliquen episodios de otras ciudades y cantones donde por falta de disciplina se están viviendo momentos difíciles.

No obstante, se ha visto que, pese a campañas a nivel mundial, nacional y local, en las cuales se recomienda a mantener un protocolo de salud, para evitar contagios y la propagación del virus, como es el uso de la mascarilla facial, no se ha estado cumpliendo adecuadamente, por lo que se presenta la necesidad de emitir disposiciones compulsivas y sancionatorias.

EL I. CONCEJO CANTONAL DE SAN FERNANDO
CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 38 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, el Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, y en particular, “(...) 6. Atención preferente en casos de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias (...)”;
- Que** el artículo 11, número 3 de la Constitución de la República del Ecuador prevé “Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo judicial, de oficio a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley. Los derechos serán plenamente justiciables. No podrá alegarse falta de norma jurídica para justificar su violación o desconocimiento, para desechar la acción por esos hechos ni para negar su reconocimiento.”;
- Que** el Capítulo VIII, Derechos de Protección, de la Constitución de la República del Ecuador, está encaminado a brindar a toda persona al acceso gratuito de la justicia y a la tutela efectiva de sus derechos intereses, basados en los principios de inmediación y celeridad, para lo cual, se debe asegurar el derecho al debido proceso, bajo las garantías básicas desarrolladas en el artículo 76 de la norma suprema;
- Que** el artículo 46 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, el Estado adoptará, entre otras, las siguientes medidas que aseguren a las niñas, niños y adolescentes: (...) 6. Atención prioritaria en caso de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias. (...)”;
- Que** la Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 225 y 226, determinan las entidades que forman parte del sector público, dentro de las cuales se encuentran los gobiernos autónomos descentralizados, otorgando a sus instituciones, a sus organismos, dependencias, a las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal a ejercer solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, debiéndose coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

- Que** de acuerdo a lo previsto en el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación; y de acuerdo con el artículo 233 ibídem, ningún servidor o servidora público está exento de responsabilidades por los actos ejecutados o las omisiones incurridas en el ejercicio de sus funciones;
- Que** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina “(...) Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)”;
- Que** el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que, la alcaldesa o alcalde es la máxima autoridad administrativa del concejo cantonal;
- Que** el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “...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, teniendo, entre otras funciones el “(...) 5. Articular las instituciones para que coordinen acciones a fin de prevenir y mitigar los riesgos, así como para enfrentarlos, recuperar y mejorar las condiciones anteriores a la ocurrencia de una emergencia o desastre (...)”; y “(...) 6. Realizar y coordinar las acciones necesarias para reducir vulnerabilidades y prevenir, mitigar, atender y recuperar eventuales efectos negativos derivados de desastres o emergencias en el territorio nacional (...)”;
- Que** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que, la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

- Que** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que** el artículo 60, letra q), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala, como facultad exclusiva del Alcalde “(...) Coordinar con la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, la formulación y ejecución de políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana (...)”;
- Que** la norma Ibídem en el artículo 60, letra p) determina la facultad del Alcalde el “Dictar, en caso de emergencia grave, bajo su responsabilidad, medidas de carácter urgente y transitorio y dar cuenta de ellas al concejo cuando se reúna, si a éste hubiere correspondido adoptarlas, para su ratificación;”
- Que** el artículo 140 Ibídem, determina “Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- 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 los 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 gobiernos autónomos descentralizados 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 42, número 7 del Código Orgánico Administrativo, establece que, dicho cuerpo normativo se aplicará en los procedimientos administrativos especiales, para el ejercicio de la potestad sancionadora;
- Que** el artículo 134 del Código Orgánico Administrativo señala que los procedimientos para el ejercicio de la potestad sancionadora y la ejecución coactiva son especiales y se regulan en el Libro Tercero de dicho Código;

- Que** el artículo 248 del Código Orgánico Administrativo reconoce las garantías del procedimiento sancionador, determinando que el ejercicio de la potestad sancionadora requiere procedimiento legalmente previsto y se observará: 1. En los procedimientos sancionadores se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponden a servidores públicos distintos; 2. En ningún caso se impondrá una sanción sin que se haya tramitado el necesario procedimiento; 3. El presunto responsable por ser notificado de los hechos que se le imputen, de las infracciones que tales hechos puedan constituir y de las sanciones que, en su caso, se le pueda imponer, así como de la identidad del instructor, de la autoridad competente para imponer la sanción y de la norma que atribuya tal competencia; 4. Toda persona mantiene su estatus jurídico de inocencia y debe ser tratada como tal, mientras no exista un acto administrativo firme que resuelva lo contrario;
- Que** el artículo 249 del Código Orgánico Administrativo, establece “Deber de colaboración con las funciones de inspección. Las personas deben colaborar con la administración pública. Deben facilitar al personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, el acceso a las dependencias e instalaciones y el examen de documentos, libros y registros directamente relacionados con la actividad inspectora. Si se le niega la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, no se les facilita la documentación solicitada o no se acude a la oficina administrativa a requerimiento del órgano o servidor público competente, el inspector formulará por escrito la advertencia de que tal actitud constituye infracción administrativa sancionable.”
- Que** el día miércoles 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General, declaró el brote de coronavirus, como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de la salud, y salvar vidas;
- Que** mediante Acuerdo Ministerial N° 00126-2020, de fecha 11 de marzo de 2020, la Ministra de Salud, resolvió “(...) Declarar el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID19, y prevenir un posible contagio masivo en la población (...);”

- Que** mediante Resolución del COE Nacional, de fecha 14 de marzo de 2020, la Directora Nacional del Servicio de Nacional de Riesgos y Emergencias, se establecen disposiciones, como medidas de prevención para evitarla propagación del Corona Virus (COVID-19);
- Que** a través del Decreto Ejecutivo N° 1017, el señor Presidente de la República del Ecuador, declara el Estado de Excepción por Calamidad Pública en todo el Territorio Nacional, por los Casos de Coronavirus Confirmados y la Declaratoria de Pandemia de Covid-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, y que bajo esa circunstancia, se establece en el artículo 4 “(...) la limitación del ejercicio del derecho a la libertad de tránsito se realizará únicamente con la finalidad específica de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en las áreas de alerta sanitaria determinadas por la Autoridad Nacional de Salud para contener el contagio de la enfermedad, cuando ya existan casos confirmados en dicha área, y en todo el territorio nacional, para prevenir la generación de nuevos contagios en el desarrollo de las actividades habituales. En este contexto, la Policía Nacional y las Fuerzas Armadas, de forma complementaria, vigilarán el cumplimiento de esta limitación, cuya inobservancia conllevará la presunción de incumplimiento de decisión de autoridad competente y se procederá conforme la ley, poniendo este particular en conocimiento de las autoridades judiciales respectivas. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales colaborarán con sus agentes de control metropolitano y municipales en la vigilancia del cumplimiento de esta disposición (...)”;
- Que** el artículo 259 de la Ley Orgánica de la Salud, determina que una emergencia sanitaria: “Es toda situación de riesgo de afección de la salud originada por desastres naturales o por acción de las personas, fenómenos climáticos, ausencia o precariedad de condiciones de saneamiento básico que favorecen el incremento de enfermedades transmisibles”;
- Que** mediante Resolución Administrativa N° 012-2020-GADMSF, de fecha marzo 16 de 2020, el señor Alcalde del Cantón San Fernando, dictó: “Artículo 1. Declaratoria. Declarar la emergencia sanitaria en toda la jurisdicción territorial del cantón San Fernando, por el lapso de 60 días, a fin de poder realizar la contratación de obras bienes y servicios necesarios, para prevenir, mitigar y subsanar los efectos pandémicos del COVID-19.

Que el COE Nacional, mediante resolución del 6 de abril de 2020, resolvió:

“(…) 1. Disponer a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, dentro del marco de sus competencias, emitan y aprueben una Resolución u Ordenanza Municipal que regule el uso de mascarillas / tapabocas en espacios públicos. En la misma, se prohibirá: 1) El uso de las mascarillas N-95 o de uso quirúrgico; y, 2) La libre circulación de las personas que hayan sido diagnosticados por COVID-19, recordando la obligación de guardar el aislamiento, hasta cumplir con su periodo de recuperación (...)”; y,

En uso de las atribuciones contempladas en el Art. 57, literal a) que guarda concordancia con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL USO OBLIGATORIO DE MASCARILLA FACIAL, EN TODO ESPACIO PÚBLICO, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SAN FERNANDO, EN RAZÓN DE LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA SANITARIA NACIONAL Y CANTONAL

Art. 1. Objeto. El objeto de la presente ordenanza, es dictar las directrices que, acogiendo lo resuelto por el COE Nacional, mediante resolución del 6 de abril de 2020, establezca las sanciones, para aquellas personas que, estando en espacios públicos, sea a pie, o se encuentre dentro de cualquier medio de transporte, se encuentre sin usar mascarillas faciales o tapabocas; así como, para aquellas personas que habiendo sido diagnosticados por COVID-19, se encuentren circulando libremente, estén o no colocadas los implementos a los que se refiere esta ordenanza.

En caso de que la infracción sea cometida por aquellas personas, que la ley considera inimputables, la sanción irá dirigida a sus tutores, curadores o representantes legales.

Art. 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza rigen para los habitantes en el cantón San Fernando, residentes o transeúntes, así como para todas las instituciones y establecimientos públicos y privados con domicilio dentro de la circunscripción cantonal. Con respecto a la red pública integral de salud y red privada complementaria, las mismas se rigen por el Ministerio de Salud Pública.

Para el caso de mercados, plataformas, plazas y cualquier otro espacio público de comercialización de insumos alimenticios, el GAD Municipal, a través de Comisaria Nacional y Guardia Ciudadana, dispondrán la implementación de protocolos de seguridad y señalización adecuada para mantener la separación mínima entre personas.

Art. 3. De la obligación. A partir de la vigencia de la presente ordenanza, se obliga, dentro de toda la jurisdicción del cantón San Fernando, a todas las personas que se encuentren en los espacios públicos como lo detallados en el artículo 417 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, como:

- a. Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b. Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c. Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d. Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e. Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f. Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g. Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h. Plazas, mercados, camal, cementerio, feria de ganado, edificaciones o dependencias públicas, o cualquier otro similar a los ejemplificados, u ocupando los mismos en cualquier medio de transporte, a usar mascarillas faciales o tapabocas.

Art. 4. Prohibición. Con la vigencia de esta ordenanza se prohíbe el uso de las mascarillas N-95 o de uso quirúrgico.

El uso de mascarillas N-95 o de uso quirúrgico, estará autorizado para aquellos casos excepcionales de personal de la salud; de desinfección, del COE Cantonal, sus asesores o delegados; miembros de la Policía Nacional; Agentes de Tránsito; Personal de Bomberos, organismos de rescate; integrantes del Concejo Municipal; de control municipal (guardias, policías municipales, guardianes), y personal operativo en general.

Queda igualmente prohibido el desechar las mascarillas directamente, en los espacios públicos, alcantarillas, quebradas, ríos, o su reutilización.

Si una persona se encuentra en un espacio público o dentro de un medio de transporte en los lugares detallados, como vetados, se encuentre usando las mascarillas N-95 o de uso quirúrgico, no será objeto de sanción, si justifica que la adquisición fue efectuada con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza.

Art. 5. De la distancia en los lugares de atención al público. A partir de la vigencia de esta ordenanza, se dispone que las personas mantengan 2 metros de distancia entre una y otra, al acudir y ser atendidos en los diferentes establecimientos comerciales, financieras y de salud, con la finalidad de mantener el distanciamiento social. Los propietarios, administradores y/o conductores de establecimiento deberán determinar el flujo de atención a sus usuarios o clientes para garantizar el distanciamiento social, así como señalar los puntos de distanciamiento bajo su responsabilidad.

Igual disposición será para las personas que están encargados al expendio o venta de víveres y productos de primera necesidad, lo cual exigirán tanto el distanciamiento como la utilización de las mascarillas o tapaboca, de no hacerlo está en la facultad de negar sus servicios, y en su defecto tendrá la obligación de avisar a la autoridad competente.

Art. 6. De la forma de uso de la mascarilla facial o tapabocas. Se establece, como protocolo de uso de las mascarillas faciales o tapabocas las siguientes:

1. Antes de ponerse una mascarilla o tapabocas, lávese las manos con un desinfectante a base de alcohol o con agua y jabón.
2. Cúbrase la boca y la nariz con la mascarilla o tapaboca y asegúrese de que no haya espacios entre su cara y la máscara.
3. Evite tocar la mascarilla o tapabocas mientras la usa; si lo hace, lávese las manos con un desinfectante a base de alcohol o con agua y jabón.
4. Cámbiese de mascarilla o tapabocas tan pronto como esté húmeda y no reutilice.
5. Para quitarse la mascarilla o tapabocas, quítesela por detrás (no toque la parte delantera de la mascarilla); deséchela inmediatamente en un recipiente cerrado; y utilice un desinfectante a base de alcohol o lávese las manos con agua y jabón.

Art. 7. De las sanciones. Se consideran sanciones toda aquella inobservancia o infracción al contenido de la presente ordenanza, y sus infractores deberán ser sancionados. Para efecto de la presente ordenanza se considera tres clases de infracciones.

Art. 8. Infracciones de primera clase. Cometen infracciones de primera clase y serán sancionados con multa del 10% de una Remuneración Básica Unificada, quienes por primera vez no porten mascarilla facial o tapaboca para:

- a. Transitar en las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b. Transitar en las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c. Transitar en las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d. Transitar en las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e. Asistir a convocatorias, reuniones u otro tipo de reuniones que no contravengan a las disposiciones emitidas por el COE Nacional, en las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario;
- f. Asistir a convocatorias, reuniones u otro tipo de reuniones que no contravengan a las disposiciones emitidas por el COE Nacional, en las plazas, mercados, camal, cementerio, feria de ganado, edificaciones o dependencias públicas, o cualquier otro similar a los ejemplificados, u ocupando los mismos en cualquier medio de transporte, a usar mascarillas faciales o tapabocas;
- g. Quienes presten los servicios al público en transporte, tiendas, agencias financieras y todo negocios o lugar destinado a la atención de personas, quienes además deben facilitar gel antibacterial, alcohol o algún otro tipo de desinfectante para uso de sus clientes;
- h. Quienes no exijan utilización de mascarilla facial o tapaboca al brindar los servicios al público en transporte, tiendas, agencias financieras y todo negocios o lugar destinado a la atención a la ciudadanía;
- i. Quienes transiten dentro de la jurisdicción cantonal en vehículos particulares.

Art. 9. Infracciones de segunda clase. Cometen infracciones de segunda clase y serán sancionados con multa del 20% de una Remuneración Básica

Unificada, quienes reincidan la infracción determinada en el Art. 8 de esta ordenanza.

Art. 10. Infracciones de tercera clase. Cometan infracciones de tercera clase y serán sancionados con multa del 30% de una Remuneración Básica Unificada, quienes reiteren por tercera vez la infracción determinada en el Art. 8 de esta ordenanza.

Además, los sujetos determinados en el literal g, del Art. 8 de esta ordenanza, serán suspendidos el permiso de funcionamiento por una semana.

Igual infracción cometen y serán sancionados de en la misma pena, quienes en los casos de reincidencia de los supuestos del artículo anterior de esta ordenanza, o ante los supuestos de coacción, amenaza, violencia, intento de soborno, daños sobre bienes públicos, sin perjuicio, de que se presente las acciones civiles o penales que correspondan.

Art. 11. Del procedimiento. El procedimiento administrativo sancionatorio, se lo llevará conforme lo establece la Código Orgánico Administrativo.

El órgano instructor será el Técnico Encargado de Unidad de Gestión de Riesgos, en coordinación con personal de Guardia Ciudadana; en tanto que el personal de Comisaría Municipal, será el órgano sancionador.

Disposiciones Generales.

Primera. La presente ordenanza estará en vigencia hasta que las autoridades nacionales así lo determinen, o durante el tiempo que I. Concejo municipal considere procedente mediante la emisión de la respectiva resolución.

Segunda. Al haberse determinado, mediante la resolución del COE Nacional de fecha 6 de abril de 2020, excepciones, respecto al procedimiento administrativo sancionador, para el juzgamiento de los hechos regulados en la presente ordenanza, y sólo para estos efectos, se conmina a que, tanto el órgano instructor, como el sancionador, lleven a cabalidad las etapas que les corresponde de acuerdo a sus competencias, sin que exista suspensión de plazos o términos, debiendo para el efecto utilizar todas las herramientas telemáticas y de salud disponibles, y se respete el debido proceso.

Tercera. La libre circulación de las personas que hayan sido diagnosticados por COVID-19, está prohibido de hacerlo se denunciará ante las autoridades correspondientes.

Disposición Final.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Municipal y dominio web de la institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, a los 22 días de mes de abril del dos mil veinte.


Lcdo. Claudio Loja L.
ALCALDE
CANTÓN SAN FERNANDO


Abg. Karen Medina A.
SECRETARIA
I. CONCEJO CANTONAL

SECRETARIA DEL
CONCEJO CANTONAL
AZUAY - ECUADOR

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.- San Fernando, veinte y tres días del mes de abril de dos mil veinte, la infrascrita Secretaria del Concejo Municipal de San Fernando, Certifica, que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Ordinaria de fecha dieciséis de abril de dos mil veinte y en Segundo Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha veinte y dos de abril de dos mil veinte.- Lo Certifico.-


Abg. Karen Medina Abad
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO


GAD MUNICIPAL DE
SAN FERNANDO
SECRETARIA DEL
CONCEJO CANTONAL
AZUAY - ECUADOR

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los veinte y tres días del mes de abril de dos mil veinte.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.

Abg. Karen Medina Abad
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL

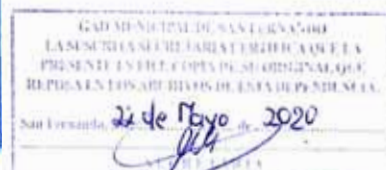
**SANCIÓN:**

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO.- San Fernando a los veinte y cuatro días del mes de abril de dos mil veinte. De conformidad con la disposición contenida en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza.-

Ldo. Claudio Loja Loja.
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza.- San Fernando a los veinte y cuatro días del mes de abril de dos mil veinte. Certifico.-

Abg. Karen Medina Abad
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO



ORDENANZA QUE REGULA LA INTERVENCIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO, POR LA EMERGENCIA SANITARIA (COVID-19), EN LA EXENCIÓN DEL COBRO POR LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE; RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS Y DISPOSICIÓN FINAL.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO, considerando:

Que, el Art. 11 numeral 2) de la Constitución de la República establece: “...*Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación. El Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real a favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.*”

Que, el Art. 11 numeral 3) de la Constitución de la República establece: “...*Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte.*”

Que, el Art. 35 de la Constitución de la República establece: “*las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de la libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad*”.

Que, el Art. 38 de la Constitución de la República establece: “...*El Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades; asimismo, fomentará el mayor grado posible de autonomía personal y participación en la definición y ejecución de estas políticas...*”

Que, el Art. 44 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “*El Estado, la sociedad y la familia promoverán de forma prioritaria el desarrollo general de las niñas, niños y adolescentes y asegurarán el ejercicio pleno de sus derechos: se atenderá el principio de su interés superior y sus derechos prevalecerán sobre lo de las demás personas. Las niñas, niños y adolescentes tendrán derecho a su desarrollo integral, entendido como*

proceso de crecimiento, maduración y despliegue de su intelecto y de sus capacidades, potencialidades y aspiraciones en un entorno familiar, escolar, social y comunitario de afectividad y seguridad. Este entorno permitirá la satisfacción de sus necesidades sociales, afectivo emocionales y culturales, con el apoyo de políticas intersectoriales nacionales y locales.”

Que, el Art. 46 numeral 6, de la Constitución de la República señala: “...El Estado adoptará, entre otras, las siguientes medidas que aseguren a las niñas, niños y adolescentes: (...) 6. Atención prioritaria en caso de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias”

Que, el Art. 47 numeral 3, de la Constitución de la República señala: “...El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social...” reconociendo entre otros derechos: 3, *Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos...*”

Que, el Art. 47 numeral 4, de la Constitución de la República señala: “...El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social...” reconociendo entre otros derechos: “...4. Exenciones en el régimen tributario...”

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina: “...La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarias para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.”

Que, el Art. 225 numeral 1, de la Constitución de la República determina: “...El sector público comprende: 1. Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República determina: “...Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República determina: “...La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los Art. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: “...*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provinciales y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...*”

Que, el Art. 253 de la Constitución de la República establece que: “...*Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.*”

Que, el Art. 301 de la Constitución de la República establece que: “...*Sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la Ley*”; lo que guarda armonía con lo dispuesto en los Artículos 55 literal e) y 57 literal c del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 361 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece: “...*El Estado ejercerá la rectoría del sistema a través de la autoridad sanitaria nacional, será responsable de formular la política nacional de salud, y normará, regulará y controlará todas las actividades relacionadas con la salud, así como el funcionamiento de las entidades del sector*”

Que, el Art. 389 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece: “...*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*”

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “...*Autonomía. La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional (...)* La autonomía financiera se expresa en

el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que, el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “...*Garantía de autonomía. Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República*”

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “...*Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

Que, el Art. 57 literal c, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “...*Atribuciones del concejo municipal. Al concejo municipal le corresponde:(...) c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;*

Que, el Art. 60 literal d, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “...*Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: (...) d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal*”

Que, mediante Ordenanza que regula la Gestión Integral de los Residuos Sólidos y que Establece los Criterios para la Determinación y Recaudación de la Tasa de Recolección de Residuos y Aseo Público, en el Cantón San Fernando, fue aprobada el seis de noviembre del 2014, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 422 de fecha 22 de enero del 2015, establece las tarifas por los servicios de recolección de basura en el Cantón San Fernando;

Que, mediante reforma a la Ordenanza que Regula el Servicio de Agua Potable en el Cantón San Fernando, aprobada el 20 de septiembre del 2012, publicado en el Registro Oficial con N° 620, el martes 17 de enero del 2012, establece las tarifas por los servicios agua potable en el Cantón San Fernando;

Que, mediante decreto N° 1017 de fecha 16 de marzo del 2020, el Presidente Constitucional del Ecuador, declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía;

Que, la declaratoria de emergencia sanitaria en el Ecuador y el mundo, representa una gran disminución en el aparato productivo, representando este hecho en la pérdida de puestos de trabajo y por lo tanto la imposibilidad de sostener económicamente los hogares.

Que, según reporte de la Dirección Financiera por emisión de títulos de crédito por servicios de agua potable en el mes de marzo fue por la cantidad de \$ 4595,00;

Que, mediante oficio Nro. 020-EMMAICJ-EP-GG-2020, de fecha 06 de abril del 2020, suscrito por el Ing. Johnny Ayora Gualpa, Gerente General de EMMAICJ-EP, remite la *“la tabla correspondiente a emisión del mes de marzo del 2020, estos son los valores referenciales para realizar proyecciones mensuales de tributación (...) San Fernando \$ 3.116,40”*

En uso de las facultades conferidas en los Art. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los Artículos 7 y 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA INTERVENCIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO, POR LA EMERGENCIA SANITARIA (COVID-19), EN LA EXENCIÓN DEL COBRO POR LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE; RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS Y DISPOSICIÓN FINAL.

Capítulo I

Objeto y aplicación

Art. 1.- Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto normar y regular la intervención del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, por la emergencia sanitaria (COVID-19).

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. La presente Ordenanza se aplicará en toda la jurisdicción del Cantón San Fernando, la parroquia Chumblin y sus recintos, donde se presten los servicios de Agua Potable y Alcantarillado; y, Recolección de Residuos Sólidos y Disposición Final.

Art. 3.- Sujeto Activo. El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, a través de la Dirección Financiera, quien aplicará la exención de tasas por servicios de agua potable del Cantón establecidas en la presente Ordenanza;

Art. 4.- Sujeto Pasivo. El sujeto pasivo es el ciudadano residente en toda la jurisdicción del Cantón San Fernando, perteneciente a la provincia del Azuay.

Capítulo II

De los servicios de agua potable

Art. 5.- De las Exenciones de pago por los servicios de agua potable. Exonérese del pago total por tasas de servicios de agua potable que corresponda al mes de abril y mayo del 2020 hasta veinte y cinco metros cúbicos. El excedente será cancelado por el usuario.

En los recintos y sectores que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Fernando, brinde los servicios de agua potable a través de las Juntas Administradoras de Agua Potable, se fortalecerá con materiales y accesorios para mejoramiento de cada sistema, previos informes técnicos.

Art. 6.- Cortes del servicio por la falta de pago. Durante el tiempo que dure la emergencia sanitaria proveniente del COVID-19, no habrá cortes o suspensión de los servicios de agua potable por falta de pago.

Art. 7.- Multas, intereses y recargos. Se suspende la generación de multas, intereses y recargos por mora en los servicios de agua potable, durante la emergencia sanitaria proveniente del COVID-19.

Capítulo III

De los servicios de recolección de residuos sólidos y disposición final

Art. 8.- De las Exenciones de pago por los servicios por recolección de residuos sólidos y disposición final. Exonérese del pago total por tasas de los servicios de recolección de residuos sólidos y disposición final que corresponda al mes de abril y mayo del 2020.

Art. 9.- Cortes del servicio por la falta de pago. Durante el tiempo que dure la emergencia sanitaria proveniente del COVID-19, no habrá cortes o suspensión de los servicios por recolección de residuos sólidos y disposición final por falta de pago.

Art. 10.- Multas, intereses y recargos. Se suspende la generación de multas, intereses y recargos por mora en los servicios por recolección de residuos sólidos y disposición final, durante la emergencia sanitaria proveniente del COVID-19.

Art. 11.- Pago por los servicios recolección de residuos sólidos y disposición final. Al ser la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Aseo Integral de la Cuenca del Jubones “EMMICJ-EP”, se autoriza al Alcalde y Departamento Financiero realizar reforma al presupuesto general del 2020 por emergencia sanitaria y cubrir los gastos que generen estos servicios a la colectividad.

Capítulo III

Requisitos y alcance

Art. 12. Requisitos para acceder a Beneficios. Para acogerse a este beneficio, las personas naturales y/o jurídicas, no necesitan presentar requisito alguno. Beneficios que se ejecutaran una vez que se declare la extinción de la emergencia sanitaria en el país.

Art. 13.- Alcance. La presente ordenanza no excluye del pago por títulos de crédito generados por tasas de servicios de agua potable; y, recolección de residuos sólidos

y disposición final, antes y después del estado de emergencia realizado mediante el decreto No. 1017, de fecha 16 de marzo del 2020.

DISPOSICIONES GENERALES.

- Primera.** Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y demás normas legales.
- Segunda.** La presente ordenanza tendrá vigencia única y exclusivamente por la Emergencia Sanitaria del COVID-19, realizado mediante el decreto No. 1017, de fecha 16 de marzo del 2020

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Fernando a los 08 días del mes de Mayo del 2020.



Lcdo. Claudio Loja L.

ALCALDE

CANTÓN SAN FERNANDO



Abg. Karen Medina A.

SECRETARIA

I. CONCEJO CANTONAL

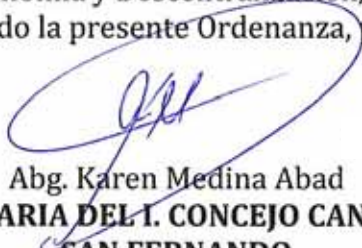
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.- San Fernando, once días del mes de mayo de dos mil veinte, la infrascrita Secretaria del Concejo Municipal de San Fernando, Certifica, que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Ordinaria de fecha dieciséis de abril de dos mil veinte y en Segundo Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha ocho de mayo de dos mil veinte.- Lo Certifico.-



Abg. Karen Medina Abad
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO**

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los once días del mes de mayo de dos mil veinte.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.



Abg. Karen Medina Abad
**SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO**

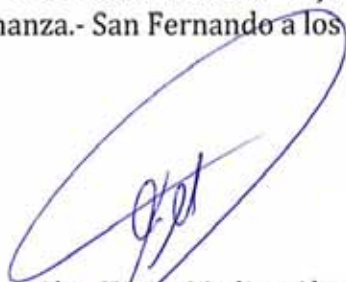
SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO.- San Fernando a los quince días del mes de mayo de dos mil veinte. De conformidad con la disposición contenida en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza.-



Ldo. Claudio Loja Loja.
ALCALDE DEL CANTÓN SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza.- San Fernando a los quince días del mes de mayo de dos mil veinte. Certifico.-



Abg. Karen Medina Abad
SECRETARIA DEL I. CONCEJO CANTONAL
SAN FERNANDO

