



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE PASAJE



# GACETA OFICIAL

Administración del Señor  
Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DE PASAJE**

**Año VIII** Pasaje, viernes 30 de septiembre de 2021 **No. 55**

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo  
Teléfonos: 07 2915664 - 07 2917439  
Sitio Web: [www.pasaje.gob.ec](http://www.pasaje.gob.ec)  
PASAJE – EL ORO – ECUADOR

## SUMARIO:

Pág.

### ORDENANZA:

- Ordenanza Sustitutiva de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pasaje ..... 1

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PASAJE

#### 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:

1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía.
2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo.

3. Elaborar presupuestos participativos de los gobiernos.
4. Fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social.
5. Promover la formación ciudadana e impulsar procesos de comunicación.

Para el ejercicio de esta participación se organizarán audiencias públicas, veedurías, asambleas, cabildos populares, consejos consultivos, observatorios y las demás instancias que promueva la ciudadanía.”

**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 prescribe: “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 Concejo Municipal o Metropolitano.”;

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje, 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 SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y USO Y GESTIÓN DEL SUELO  
DEL CANTÓN PASAJE**

**Título I**

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**Capítulo I**

Generalidades

**Art. 1.- Objeto:** La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

**Art. 2.- Naturaleza del Plan:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje, es una política pública y un instrumento de planificación del desarrollo que busca ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales en función de la realidad territorial, a través de la definición de lineamientos para la ejecución del modelo territorial; mismo que contiene un diagnóstico que permite conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se pretende satisfacer a sus habitantes.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje, fue elaborado siguiendo las directrices legales establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Participación Ciudadana, los lineamientos y normativas emitidas por el organismo rector de la política de planificación en el País.

**Art. 3.- Propósito del Plan:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, logrando una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, favorecedora de la calidad de vida de sus habitantes, potenciando sus aptitudes y actitudes, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, específicamente apunta a:

- a) Mejorar la calidad de vida de los habitantes, aumentar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político, cultural de la localidad y la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio.
- b) 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 del Cantón Pasaje y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- c) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- d) Garantizar el acceso a la cultura, facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- e) Mejorar y mantener la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- f) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión.
- g) Recuperar y conservar la naturaleza, 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.
- h) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- i) Gestionar el territorio cantonal desde una visión mancomunada (cantones vecinos), articulando ideas y coordinando acciones para lograr ventajas de escala, efectividad y eficiencia en nuestro accionar.

**Art. 4.- Instrumento:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje, que se aprueba mediante la presente Ordenanza, ha sido elaborado cumpliendo con los contenidos mínimos determinados en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**Art. 5.- Vigencia y acceso:** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, y tendrá el carácter público, para que cualquier persona pueda consultarlo y acceder al mismo a través de los medios de difusión del GAD, así como en las dependencias municipales encargadas de su ejecución.

**Art. 6.- Aplicación y ejecución:** La aplicación y ejecución es responsabilidad del gobierno autónomo descentralizado, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD municipal del Cantón Pasaje realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre los Gobiernos Municipales, con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el plan de desarrollo y en el de ordenamiento territorial del Cantón Pasaje, según las disposiciones de ley.

## Capítulo II

### Del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Contenidos, actualización y sanción

**Art. 7.- Los contenidos:** El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Art. 42, señala que los contenidos mínimos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial son: Diagnóstico Estratégico, Propuesta y Modelo de Gestión y además en concordancia con los lineamientos de la Secretaria Planifica Ecuador el plan de desarrollo cantonal y ordenamiento territorial contiene:

- a) **Diagnóstico:** Que comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el Diagnóstico Estratégico, a corto, mediano y largo plazo; está compuesto por los siguientes componentes: biofísico, socio cultural, económico productivo, asentamientos humanos, movilidad, energía y conectividad; político institucional. Un análisis Estratégico Territorial, problemáticas, potencialidades y vocaciones del territorio.
- b) **Propuesta:** Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el Diagnóstico Estratégico, a corto, mediano y largo plazo. Y lo componen la Visión cantonal, Objetivos estratégicos, metas e indicadores, categorías de ordenamiento del territorio COT.
- c) **Modelo de gestión:** Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT y contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social. La articulación y coordinación multinivel, participación ciudadana, vinculación entre la planificación y el presupuesto, y seguimiento y evaluación.

**Art. 8.- Actualización:** El plan de desarrollo y de ordenamiento territorial deberá actualizarse conforme lo dispone el Art. 8 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), esto es al inicio de gestión de las autoridades locales; cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se implanta en la jurisdicción territorial y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial; y por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta Ordenanza.

Las modificaciones sugeridas, se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial actualmente concebido.

### Capítulo III

#### Principios generales para la planificación y desarrollo

**Art. 9.- Principios:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, para la planificación y desarrollo del cantón se regirá por los contenidos del artículo 3 del COOTAD:

- a) Unidad Jurídica territorial, económica, igualdad de trato.
- b) Solidaridad.
- c) Coordinación y corresponsabilidad.
- d) Subsidiariedad.
- e) Complementariedad.
- f) Equidad Territorial.
- g) Participación Ciudadana.
- h) Sustentabilidad del desarrollo.

**Art. 10.- Articulación:** Se debe tener una efectiva articulación del PDOT con el presupuesto del GAD Municipal y los otros niveles de Gobierno:

Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el PDOT deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal, con el plan de gobierno municipal conforme el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del presupuesto del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme el artículo 215 COOTAD.

**Art. 11.- Prioridad:** El GAD Municipal de Pasaje, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Pasaje, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

El presupuesto del GAD Municipal deberá prever el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para atención de los grupos de atención prioritaria, conforme el artículo 249 del COOTAD.

La inversión del GAD Municipal estará sustentada y justificada por la política social que el GAD Municipal y los actores sociales han priorizado intervenir a favor de los ciudadanos del cantón.

**Art. 12.- Entidad para la gestión y ejecución del PDOT:** La Dirección de Planificación Institucional, será la encargada de monitorear el correcto cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pasaje.

#### **Capítulo IV**

##### De las instancias de representación social

**Art. 13.-** El GAD Municipal del Cantón Pasaje, en observancia con el artículo 95 de la Constitución de la República y el Art. 302 del COOTAD, reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza 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 que la participación ciudadana “... es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria” y se enmarca por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. Además reconoce toda forma de participación ciudadana incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

**Art. 14.-** El GAD Municipal del Cantón Pasaje en concordancia con el artículo 306 del COOTAD reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana, los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, se reconoce así también a las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

**Art. 15.-** El GAD Municipal del Cantón Pasaje en aplicación a lo dispuesto en el Art. 13 de CFPF y en concordancia al Art. 54 literales d) y e) del COOTAD que establecen como funciones del GAD Municipal, las de implementar el Sistema de Participación Ciudadana así como elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, procederá a dar cumplimiento a estas disposiciones.

#### **Capítulo V**

##### De la aprobación presupuestaria

**Art. 16.- Aprobación Presupuestaria:** De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Pasaje 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 Pasaje.

#### **Capítulo VI**

##### Del seguimiento y evaluación

**Art. 17.- Seguimiento y evaluación:** La Dirección de Planificación Institucional realizará el 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 de Planificación local y Concejo municipal.

Los Directores de las áreas de Planificación Institucional; y Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros tendrán la facultad para solicitar a través de informes técnicos debidamente

motivados para impulsar las actualizaciones de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

### Capítulo VII

#### De los documentos técnicos

**Art. 18.- Documentos técnicos:** El conjunto de planos, mapas, geodatabase y demás anexos que son parte del análisis estratégico territorial, así como de las categorías de ordenamiento territorial, que forman parte de la documentación de la actualización del plan de desarrollo cantonal y el de ordenamiento territorial son documentos técnicos que complementan la gestión operativa del GAD Municipal del Cantón Pasaje.

La documentación del plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial: a) Diagnóstico, b) Propuesta, c) Modelo de gestión y, los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos son instrumentos para la gestión del desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Pasaje y de los otros niveles de gobierno.

### Título II

#### Plan de uso y gestión del suelo

### Capítulo I

#### Del objeto y ámbito de aplicación

**Art. 19.- 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 Pasaje, 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. 20.- 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 Pasaje.

**Art. 21.- Definiciones:** Para efectos de la presente Ordenanza, serán de observancia obligatoria las siguientes definiciones:

- **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.

- **Asentamientos humanos:** Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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 Pasaje, 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.
- **Urbanización:** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

## Capítulo II

### Principios rectores y derechos

**Art. 22.- Principios:** Los principios que rigen y guían el ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo en el cantón Pasaje 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 Pasaje, 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 del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
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. 23.- 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 Pasaje, 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. 24.- 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. 25.- 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. 26.- 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 Pasaje, 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. 27.- 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. 28.- 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. 29.- 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 Pasaje mediante ordenanza, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y su reglamento.

**Art. 30.- 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. 31.- 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. 32.- 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. 33.- 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. 34.- 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. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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. 38.- 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 Pasaje o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

## Título IV

### Componente estructurante

## Capítulo I

### Clasificación y sub clasificación del suelo

**Art. 39.- 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. 40.- Clases de suelo:** El suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural de acuerdo a sus características actuales.

La clasificación del suelo se encuentra detallada en el anexo 01 de la presente Ordenanza.

**Art. 41.- 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. 42.- 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.

La sub-clasificación del suelo urbano se encuentra detallada en el anexo 02 de la presente Ordenanza.

**Art. 43.- 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. 44.- 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. 45.- 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. 46.- 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. 47.- 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.

La sub-clasificación del suelo rural se encuentra detallada en el anexo 02 de la presente Ordenanza.

**Art. 48.- 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. 49.- 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. 50.- 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. 51.- 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 V**

### **Componente urbanístico**

#### **Capítulo I**

##### **Habilitación del suelo para la edificación**

**Art. 52.- 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. 53.- 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 Pasaje.

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 Pasaje, deberá inspeccionarlas con el fin de verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

**Art. 54.- 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. 55.- 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 alto 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. 56.- Control de la habitabilidad:** Mientras dure la construcción, la Dirección de Ordenamiento Territorial en coordinación con Comisaría Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pasaje, 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. 57.- 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 Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros Municipal del cantón Pasaje, órgano competente para efectos de lo determinado en el Capítulo II de la presente ordenanza.

**Art. 58.- 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. 59.- 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. 60.- 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. 61.- 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, entre otras – de ser el caso).

**Art. 62.- 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. 63.- Autorización urbanística:** La autorización se otorgará mediante acto administrativo, el cual contendrá la respectiva licencia urbanística emitida por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastros Municipal del cantón Pasaje, 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. 64.- 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. 65.- 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. 66.- 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. 67.- 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. 68.- 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. 69.- 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. 70.- 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 beneficiaría 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. 71.- 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. 72.- 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. 73.- 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.

**Art. 74.- 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 VI

### De las afectaciones

#### Capítulo I

##### Afectaciones

**Art. 75.- 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. 76.- 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	30 m.
Ríos secundarios	30 m.
Quebradas	10 m.
Vertiente natural (ojos de agua)	10 m.
Canales de riego	10 m.

**Art. 77.- 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. 78.- Afectación por infraestructura:** Constituye una limitación a la edificación, ya que protegen el curso o trayecto de redes de servicios actuales o futuros.

Especificaciones técnicas que limitan la edificabilidad frente a plantas de tratamiento o canales de riego:

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.

**Título VII**

## Aprovechamiento y ocupación del suelo

**Capítulo I**

## Del aprovechamiento urbanístico del suelo

**Art. 79.- Aprovechamiento urbanístico:** El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

**Art. 80.- Uso:** El uso es la destinación asignada al suelo, de conformidad a la clasificación y sub clasificación.

**Art. 81.- 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. 82.- 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. 83.- 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. 84.- 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. 85.- Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Se 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. 86.- 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. 87.- 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. 88.- 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. 89.- 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. 90.- 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 a excepción del suelo rural de expansión urbana donde se podrá fraccionar hasta un lote mínimo de 500 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  $90\text{ m}^2$  en los PIT de suelo urbano en el que sea factible realizar edificaciones y  $400\text{ m}^2$  en los PIT de suelo rural, en el 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.

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 2.5 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 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 incluidos 2 metros adicionales sobre la altura máxima establecida en las características de ocupación de cada sector en caso de que el proyecto plantee 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 entrepiso 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 continúa:** 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 aceptaran 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 Pasaje:

La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 1 y 4 pisos será de 8 metros lineales.

- a) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 5 y 6 pisos será de 12 metros lineales.
- b) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 7 y 9 pisos será de 16 metros lineales.
- c) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 10 y 11 pisos será de 18 metros lineales.
- d) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones entre 12 y 14 pisos será de 22 metros lineales.
- e) La sección mínima de vía que se deberá conformar para edificaciones de más de 15 pisos será de 24 metros lineales.

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

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 predios con tamaño inferior a 120 m<sup>2</sup> el COS no podrá superar el 70%.
- Para predios con tamaño entre 120 m<sup>2</sup> a 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 1500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> a 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 91.- 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 m<sup>2</sup>.
2. Predios con lotes inferiores al lote mínimo establecido en el polígono de intervención territorial, pero con tamaño superior a 120 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup>.

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. Se podrán realizar buhardillas.
- 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 m<sup>2</sup>.**

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 cumpla 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.

Los 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. 92.- 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. 93.- 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:

**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. 94.- 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. 95.- 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. 96.- 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. 97.- 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. 98.- 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. 99.- 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. 100.- 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. 101.- 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. 102.- 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. 103.- 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. 104.- 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. 105.- 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. 106.- 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. 107.- 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. 108.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria:** Consiste 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 Pasaje. 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. 109.- 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 Pasaje 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. 110.- 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. 111.- 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. 112.- 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 transferirlos, 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. 113.- 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. 114.- 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. 115.- 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. 116.- 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. 117.- 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. 118.- 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 alícuotas, 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. 119.- 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 declaradas 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. 120.- 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 m<sup>2</sup> de extensión.

## Capítulo II

### Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

**Art. 121.- 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. 122.- 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 m<sup>2</sup> de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
    - b) 60 m<sup>2</sup> 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. **Coefficiente 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.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** Forman parte sustancial de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, 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 la cartografía correspondiente.

**SEGUNDA:** Forman parte sustancial de la presente Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pasaje y todos sus componentes, como su diagnóstico, propuesta y modelo de gestión agregado como anexo al presente instrumento.

#### 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 de suelo y declaratoria de zonas especiales de interés social del cantón Pasaje, de conformidad a la presente Ordenanza.

**TERCERA:** 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 Pasaje, de conformidad a la presente Ordenanza.

**CUARTA:** 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 Pasaje, de conformidad a la presente Ordenanza.

**QUINTA:** En el plazo de seis (6) meses, se creará un reglamento que norme la aprobación y ejecución de planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística para el cantón Pasaje, de conformidad a la presente Ordenanza.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

**PRIMERA:** Deróguese la **“ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASAJE.”**, debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 06 de agosto y jueves 13 de agosto de 2020, en primero y segundo debate, respectivamente.

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

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, Registro Oficial y página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.

Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO Y  
GENERAL**

**CERTIFICO:** Que, la presente **“Ordenanza Sustitutiva de Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pasaje”**, fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día martes 07 de septiembre y Sesión Ordinaria del jueves 09 de septiembre de 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.

Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO Y GENERAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.-** De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 10 de septiembre de 2021

Arq. César Encalada Erráez  
**ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

**Proveyó y firmó** la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 10 de septiembre de 2021.-  
Certifico.-

Dr. Javier Toasa Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO Y GENERAL**