“ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA”

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

2024

INDICE

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS 18

LIBRO I 18

TÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES 18

CAPÍTULO I Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión 18

LIBRO II PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTOTERRITORIAL 20

TITULO I FUNDAMENTOS DEL PLAN 20

CAPÍTULO I LINEAMIENTOS, PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO 26

CAPÍTULO II MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 29

LIBRO III ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 29

TITULO I PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 29

CAPITULO I El PUGS 29

CAPÍTULO II 31

SECCIÓN I Efectos y Contenido 31

SECCIÓN II Políticas de gestión del Suelo 32

CAPÍTULO III Instrumentos de Planificación 33

TÍTULO II USO Y GESTIÓN DEL SUELO 35

CAPÍTULO I Clasificación del Suelo 35

CAPÍTULO II Planificación y Gestión del Suelo 36

CAPÍTULO III Control y Gestión Territorial 37

TÍTULO III NORMATIVA URBANÍSTICA 38

CAPÍTULO I Componente Urbanístico 38

SECCIÓN I Límite Urbano y Subclasificación del Suelo 38

SECCIÓN II Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) 38

SECCIÓN III Determinación de Tratamientos Urbanísticos 39

SECCIÓN IV Usos de Suelo 43

SECCIÓN V Clasificación de Usos 44

TÍTULO IV NORMATIVA ESTRUCTURANTE 70

CAPÍTULO I Componente Estructurante 70

SECCIÓN I Subclasificación del Suelo Rural 70

SECCIÓN II Componente urbanístico en suelo rural 70

SECCIÓN III Cambio de uso de suelo 87

TÍTULO V NORMAS Y MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 87

CAPÍTULO I Modificaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo 87

CAPÍTULO II Normas para el Uso de Suelo 88

SECCIÓN I Consideraciones Técnicas 88

SECCIÓN II Normativa Específica de Uso Industrial de bajo y mediano impacto 89

SECCIÓN III Normativa Específica de Uso de Equipamiento de Servicios ____ 91
SECCIÓN IV Norma Específica de Uso Suelo de Protección ____ 91
SECCIÓN V De los riesgos ____ 92
CAPÍTULO III Urbanización y edificación ____ 92
CAPÍTULO IV De las exigencias técnicas y administrativas ____ 93
SECCIÓN I Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad ____ 93
SECCIÓN II Exigencias administrativas ____ 94
CAPÍTULO V Fraccionamiento de suelos ____ 96
SECCIÓN I Fraccionamiento en suelo urbano ____ 96
SECCIÓN II Fraccionamiento en suelo rural ____ 106
CAPÍTULO VI ____ 110
SECCIÓN I Aprobación de planos para edificaciones ____ 110
SECCIÓN II Autorización de intervenciones constructivas menores. ____ 117
SECCIÓN III Autorización de intervenciones constructivas mayores. ____ 118
CAPÍTULO VII Régimen de Propiedad Horizontal. ____ 122
SECCIÓN I Ámbito general ____ 122
SECCIÓN II Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal ____ 124
CAPÍTULO VIII ____ 125
SECCIÓN I De la cabida mínima de lotes y fajas de terreno ____ 125
SECCIÓN II Expropiación de áreas de terreno ____ 127
SECCIÓN III Zonas de protección asociados a los recursos hídricos. ____ 127
SECCIÓN IV De la publicidad estática y antenas de comunicación ____ 129
SECCIÓN V Inclusión para la accesibilidad universal ____ 131
SECCIÓN VI Prevención y Protección ____ 132
SECCIÓN VII Cobertura vegetal, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos ____ 133
SECCIÓN VIII Cementerios y Criptas ____ 135
SECCIÓN IX Camal o centros de faenamiento ____ 136
SECCIÓN X Explotación de Áridos y Pétreos ____ 139
SECCIÓN XI De los Organismos de Regulación y Control ____ 139
CAPÍTULO IX Reglas Relativas a la Transferencia de Inmuebles ____ 139
SECCIÓN I De la Transferencia de domino de Lotes Urbanos ____ 140
SECCIÓN II De la Transferencia de dominio de lotes Rurales ____ 140
SECCIÓN III De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) ____ 141
TÍTULO VI GESTIÓN DEL SUELO ____ 142
CAPÍTULO I Vivienda y Hábitat ____ 142
CAPÍTULO II Instrumentos de Gestión ____ 146
CAPÍTULO III Mercado de suelo ____ 148
CAPÍTULO IV Financiamiento del desarrollo urbano ____ 148
CAPÍTULO V Gestión del suelo de asentamientos de hecho ____ 149

TÍTULO VIII ____ 149
CAPÍTULO I Infracciones y sanciones ____ 149
SECCIÓN I Reglas Generales ____ 149
SECCIÓN II Procedimientos ____ 150
SECCIÓN III Sanciones ____ 151
SECCIÓN IV Infracciones Generales ____ 151
SECCIÓN V Definiciones en orden alfabético ____ 154
DISPOSICIONES GENERALES ____ 157
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ____ 159
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ____ 162
DISPOSICIONES FINALES ____ 162
ANEXOS: ____ 165
Anexo No. 1. IPRUS ____ 165
Anexo No. 2 ____ 166
Anexo No. 3 ____ 172

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios.";

Que, en los artículos 57 numerales 4, 5 y 6, 58 y 59 de la Constitución se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras;

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

Que, el Art. 95 ibídem, faculta a las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participar 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.;

Que, el Art. 241 del cuerpo constitucional referido, establece que la planificación garantizará el

ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República determina como competencia de los gobiernos municipales entre otras: 1.- "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural". 2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.", para cuyo efecto expedirán ordenanzas cantonales;

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

Que, el artículo 276, número 4, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que uno de los objetivos del régimen de desarrollo será recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;

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

Que, el artículo 282 de la Constitución establece que el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental y que un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la misma, además, que se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra;

Que, el artículo 323 de la Constitución dispone 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;

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

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.";

Que, el artículo 406 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado regulará la conservación, manejo y uso sustentable, recuperación, y limitaciones de dominio de los ecosistemas frágiles y amenazados; entre otros, los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares, ecosistemas marinos y marinos-costeros;

Que, el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en las áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal. Excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, que, de estimarlo conveniente, podrá convocar a consulta popular;

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución determinan que es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil; que se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión; y 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 rurals que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria;

Que, el artículo 411 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado garantizará la conservación, recuperación y manejo integral de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico. Se regulará toda actividad que pueda afectar la calidad y cantidad de agua, y el equilibrio de los ecosistemas, en especial en las fuentes y zonas de recarga de agua. La sustentabilidad de los ecosistemas y el consumo humano serán prioritarios en el uso y aprovechamiento del agua;

Que, el artículo 414 de la Constitución de la República del Ecuador describe que el Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el "Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto de su ámbito de aplicación dispone en el artículo 1: "Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su

autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala:" Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)";

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de: "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, el Art. 55 del COOTAD son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales entre otras las contempladas en los literales a) y b), esto es formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial y el control del uso y ocupación del suelo;

Que, el Art. 57, ídem, establece como atribuciones del Concejo Municipal:

a) Lit. a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

b) Lit. e) Aprobar el Plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulado participativamente con la acción del Concejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (…)";

Que, el literal y) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al concejo metropolitano le corresponde: "Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los Municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, 4 colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial (…)";

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (…)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente.;

Que, el Art. 424 del COOTAD, determina el porcentaje de área verde fraccionada, cuando dice: Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Que, el Art. 430 del COOTAD, determina: Usos de ríos, playas y quebradas. - Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley;

Que, el Art. 432 del COOTAD, sobre las obras en ríos y quebradas dice: Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad

ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor;

Que, el Art. 470 del COOTAD, respecto al fraccionamiento y restructuración urbana dice: Se considera fraccionamiento o urbanización urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a. Regularizar la configuración de los lotes; y,
b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

Que, el Art. 471 del COOTAD, considera fraccionamiento rural: Considerase fraccionamiento rural el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación rural.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

Que, el Art. 472 del COOTAD, respecto a la superficie mínima de los predios establece: Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos;

Que, el Art. 473 del COOTAD, respecto a la partición extrajudicial, estable: En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del

cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición;

Que, el Art. 479 del COOTAD, respecto a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, dice: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal;

Que, el Art. 486 del COOTAD, faculta la potestad de partición administrativa cuando dice: Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas determinados en la ley.

Que, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas define las siguientes funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el mismo Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el Art. 10, contempla: “Planificación Nacional. - (...) se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias”;

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se determina que los GAD Municipales tienen competencias exclusivas entre para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial en sus territorios, de manera articulada y coordinada con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Que, el artículo 16 del COPFP dispone que, "En los procesos de formulación y ejecución de las políticas públicas, se establecerán mecanismos de coordinación que garanticen la coherencia y complementariedad entre las intervenciones de los distintos niveles de gobierno. Para este efecto, los instrumentos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán la incorporación de las intervenciones que requieran la participación del nivel desconcentrado de la función ejecutiva; asimismo las entidades desconcentradas de la función ejecutiva, incorporarán en sus instrumentos de planificación las intervenciones que se ejecuten de manera concertada con los gobiernos autónomos descentralizados";

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. 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. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

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

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

Que, en el código orgánico del ambiente en su artículo 92. Se establecen las reglas para el ejercicio de derechos a la propiedad dentro del patrimonio forestal nacional. Para el ejercicio del

derecho a la propiedad dentro del Patrimonio Forestal Nacional se establecen las siguientes disposiciones: 1. Destinar las tierras exclusivamente a los usos oficialmente asignados por los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión y uso del suelo; 2. Respetar las normas de sostenibilidad en el uso, aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables existentes en el predio; 3. Delimitar y respetar las servidumbres ecológicas; y, 4. Las demás previstas en este Código, otras leyes y normativa secundaria.

Que, el artículo 94, del Código Orgánico del Ambiente, establece que para la conservación de la cobertura forestal; se prohíbe convertir el uso del suelo a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional y las que se encuentren asignadas en los planes de ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles.

Que, el artículo 197 del código orgánico del ambiente, indica, que la calidad del suelo es prioridad y aquellas actividades que afecten la misma deben ser evitadas. Es así que las actividades que afecten la calidad o estabilidad del suelo, o que puedan provocar su erosión, serán reguladas, y en caso de ser necesario, restringidas. Se priorizará la conservación de los ecosistemas ubicados en zonas con altas pendientes y bordes de cuerpos hídricos, entre otros que determine la Autoridad Ambiental Nacional.

Que, el Art. 7, de la Norma Técnica específica que la Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDyOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual. Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDyOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Que, Art. 8.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana.

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

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al numeral 3 de su artículo 3 es: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, el Art 11, numeral tercero de la Ley orgánica de uso y gestión del suelo, establece que los GAD municipales y metropolitanos: clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural, definirán el uso y la gestión del suelo, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital; fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural; y, establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población;

Que, el Artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el Artículo 11.4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, observarán criterios como el de acoger el diagnóstico y modelo territorial de nivel cantonal y provincial;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo dispone que: "Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión del suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.";

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: "La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. (…) Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

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

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

Que, del artículo 111 al 115 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se establecen: la facultad de los GAD municipales para determinar responsabilidades de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas cuando incurran en el cometimiento de infracciones, la definición de las infracciones con su clasificación, las sanciones, procedimientos y recursos.

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

Que, el Art. 11, del Reglamento a la Ley orgánica de ordenamiento Territorial uso y gestión del suelo menciona los procedimientos de aprobación del PUGS, determinando que este será aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos correspondientes;

Que, los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determinan para el Plan de Uso y Gestión del Suelo los Contenidos del componente estructurante y los contenidos mínimos del componente urbanístico;

Que, el artículo 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala las consideraciones para determinar el suelo de expansión en el componente estructurante del PUGS;

Que, mediante Resolución No. 003-CTUGS-2019, publicada en el Registro Oficial Nro. 87 de 25 de noviembre de 2019, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, expidió la Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los PDyOT de los GAD;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, contiene las características técnicas del PUGS.

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica del Régimen de la Soberanía Alimentaria, determina que la ley que regule el régimen de propiedad de la tierra permitirá el acceso equitativo a esta, privilegiando a los pequeños productores y a las mujeres productoras jefas de familia, su extensión, el acaparamiento y concentración de tierras, establecerá los procedimientos para su eliminación y determinará los mecanismos para el cumplimiento de su función social y ambiental. Así mismo, establecerá los mecanismos para fomentar la asociatividad e integración de las pequeñas propiedades. Además, limitará la expansión de áreas urbanas en tierras de uso o vocación agropecuaria o forestal, así como el avance de la frontera rural en ecosistemas frágiles o en zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico, de conformidad con lo que establece el artículo 409 de la Constitución de la República;

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, conceptúa a la tierra rural como una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción rural, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley,

Que, el artículo 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario

a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

a. Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
b. Que el suelo no tenga aptitud rural o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades rurals; y,
c. Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales".
d. Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, la Ley forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, establece que la administración del patrimonio forestal del Estado estará a cargo del Ministerio del Ambiente, a cuyo efecto, en el respectivo reglamento se darán las normas para la ordenación, conservación, manejo y aprovechamiento de los recursos forestales, y los demás que se estime necesarios;

Que, el artículo 25 de la Ley de minería, prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en áreas protegidas; sin embargo, excepcionalmente dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República, y previa declaratoria de interés nacional por parte de la Asamblea Nacional, de conformidad a lo determinado en el artículo 407 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, mediante Resolución Nro. SNGRE-001-2022 de 10 de enero de 2022, el órgano rector de riesgos y emergencias expidió los: "Lineamientos para la Gobernanza de la Gestión de Riesgo de Desastres en los GAD municipales y metropolitanos";

Que, la Resolución Nro. 014-CTUGS-2023 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo el 26 de julio de 2023, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 426 de 27 de octubre de 2023, expide el Procedimiento para la actualización de los instrumentos de planificación territorial (PDyOT y PUGS) de los GAD municipales y metropolitanos, a partir de la identificación de una amenaza activa, de la ocurrencia de una emergencia o desastre;

Que, mediante Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A de 20 de junio de 2024, publicado en el Registro Oficial Nro. 599 de 12 de julio de 2024, la Secretaría Nacional de Panificación expide las Directrices para la alineación de los PDyOT al Plan Nacional De Desarrollo 2024 – 2025, que serán de obligatorio cumplimiento para todos los GAD;

Que, es necesario oficializar los instrumentos actualizados de planificación del cantón y cumplir con la normativa vigente, según nuestras competencias; con el fin de gestionar el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la

autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

LIBRO I

TÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
Objeto, Ámbito, Vigencia y Revisión

Art. 1.- De la adopción del Plan. - Se expide el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial denominado (PDyOT-SACHA) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-SACHA), en su integralidad y contenidos en ambos documentos técnicos y de integración, como instrumentos de planificación y políticas públicas para la planificación, desarrollo, ordenamiento territorial y gestión del territorio del cantón La Joya de los Sachas**.**

Art. 2.- La Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT-SACHA) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-SACHA) del Cantón, es un instrumento de carácter jurídico, administrativo y técnico, de cumplimiento obligatorio en sus procesos de planeación, ejecución, control, y sanciones que se aplicaran en el cantón La Joya de los Sachas**.**

Art. 3.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización de los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) 2023-2027 del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas; así como establecer las normas de uso y gestión del suelo, urbanísticas y de edificabilidad, fraccionamientos, determinación de suelo urbano y rural, con la finalidad de mantener un crecimiento adecuado y ordenado, que propicie la protección y mantención del área protegida de nuestro cantón, propenda a la integración de los asentamientos en áreas debidamente establecidas que faciliten el acceso a servicios públicos básicos, como un medio de erradicar la pobreza y lograr el buen vivir.

Art. 4.- Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza de aprobación del PDyOT y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), rige dentro de la circunscripción territorial del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 5.- Finalidad de los Planes: Los planes citados, constituyen instrumentos de planificación fundamental y estratégica, para la gestión territorial del cantón La Joya de los Sachas. Los mismos,

orientan y determinan las acciones e intervenciones prioritarias del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible de la circunscripción territorial, en alineación a los objetivos nacionales y la normativa vigente.

Art. 6.- Referentes y gestión del GAD: Ambos Planes forman referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, manejo eficaz del presupuesto y demás instrumentos de gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 7.- Aprobación presupuestaria: De conformidad con lo contemplado en la normativa vigente, el GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, tiene la obligación de verificar que el presupuesto del Plan Operativo Anual (POA), de cada año fiscal, guarde coherencia y complementariedad, con los objetivos, planes, programas, proyectos y acciones prioritarias previstas en ambos Planes.

Art. 8.- Vigencia y modificaciones: El PDyOT (y el PUGS) del GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas regirá durante el periodo comprendido entre la fecha de su vigencia hasta la fecha de la actualización de la nueva administración. Para el caso de estrategias, programas, proyectos u otras acciones estratégicas a largo plazo, su vigencia será la establecida en las mismas. El Plan podrá ser ajustado o modificado con la aprobación formal del Concejo Municipal, previo la resolución favorable del Consejo de Planificación Cantonal, al informe técnico de la unidad responsable del PDyOT del GAD municipal del cantón la Joya de los Sachas, en irrestricto apego a la normativa vigente y en el marco de las competencias de cada instancia.

Art. 9.- Seguimiento y evaluación de los Planes: El GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, realizará un seguimiento permanente de las metas e indicadores contenidos en sus Planes. El seguimiento y evaluación le corresponde al equipo técnico permanente responsable del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, que reportará su acción al Consejo de Planificación Cantonal e instancias de participación ciudadana establecidas en el Cantón, de acuerdo a lo previsto en el marco legal vigente. Independientemente de cambios en las autoridades o equipo técnico del GADMCJS, las responsabilidades para seguimiento y evaluación estarán a cargo de la Jefatura de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, con el fin de dar continuidad y resultados eficientes a lo previsto en los instrumentos de planificación del Cantón, independientemente de las ideologías políticas u otros intereses que puedan conflictuar su accionar. Se fomentará, bajo todo concepto, la transparencia en la gestión, el manejo de recursos, socialización de resultados y rendición de cuentas, promoviendo el desarrollo del Cantón y dejando de lado los intereses personales, de ser el caso.

Art. 10.- Jerarquía Normativa. - El contenido de la Ordenanza PDyOT-PUGS-SACHA junto con sus componentes técnicos y legales, está completamente en consonancia con las leyes y la Constitución vigentes. Por lo tanto, esta ordenanza tendrá supremacía sobre cualquier otra ordenanza, acto administrativo o normativa municipal emitida por el Concejo que contradiga, modifique o limite su contenido o alcance.

Art. 11.- Vinculación Jurídica. -La Ordenanza PDyOT-PUGS-SACHA es de carácter obligatorio y establece derechos y obligaciones para el GAD Municipal, así como para personas y entidades,

sean estas públicas o privadas. Cualquier normativa adicional que se desarrolle debe estar en armonía con lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 12.- Interpretación y aplicación de la norma. - Para la correcta aplicación e interpretación de esta Ordenanza, se tomará como referencia obligatoria el COOTAD, LOOTUGS y su reglamento, que constituyen los instrumentos principales para la gestión del desarrollo y ordenamiento del territorio.

Ninguna entidad estatal, empresa pública o persona, sea jurídica o natural, podrá interpretar o aplicar esta Ordenanza de manera diferente a lo establecido en estos instrumentos.

En caso de presentar dudas, contradicciones o ambigüedades en la aplicación o interpretación de esta Ordenanza, prevalecerán los criterios que se alineen de manera más fiel con las competencias constitucionales en materia de ordenamiento territorial y con las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas.

La resolución de cualquier discrepancia deberá priorizar la mejora de los espacios públicos, la provisión de equipamiento comunitario, la protección del patrimonio natural y cultural, la reducción del impacto ambiental y paisajístico, y el beneficio social colectivo, considerando siempre la función social de la propiedad y su subordinación a los intereses públicos.

Art. 13.- Declaración de interés público o social. - A través de esta Ordenanza, se declara de interés público y social todas las actividades y operaciones de planificación, ordenamiento y gestión del territorio en el Cantón. Tanto las acciones públicas como privadas que afecten el territorio del Cantón o influyan directamente en él, deberán alinearse con las disposiciones del PDyOT-PUGS-SACHA y sus instrumentos principales y complementarios, y estarán bajo la supervisión de las autoridades municipales correspondientes.

LIBRO II
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTOTERRITORIAL

TITULO I
FUNDAMENTOS DEL PLAN

Art. 14.- Naturaleza y alcance del Plan: El PDyOT –SACHA, constituye una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera, que rige la política pública del Cantón, al ser un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los temas trascendentales que le competen, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a la normativa vigente.

Art. 15.- Documentos y Contenidos. – La presente ordenanza del PDyOT-PUGS-SACHA, abarca todo el contenido de documentos, mapas, tablas, gráficos y anexos, formando un único instrumento legal que debe cumplirse obligatoriamente.

Art. 16.- Documentos anexos. – Esta ordenanza incluye los informes del PDyOT y del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo), los cuales contienen la descripción, aplicación y los diversos procesos técnicos utilizados en la formulación del Plan.

Art. 17.- Componentes. Para efectos de estructuración de los contenidos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se efectuó un análisis de los contenidos del PDyOT 2019-2023 y levantamiento de información territorial conforme lo señala la guía metodológica de la Secretaria Nacional de Planificación, determinando los siguientes contenidos:

I. **FASE PREPARATORIA. -** En esta sección se detallan los principales insumos técnicos que el GAD recopiló y revisó previo al desarrollo de las próximas fases del PDyOT.

II. **DIAGNÓSTICO. –** El diagnóstico estratégico del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón La Joya de los Sachas, contiene lo siguiente:

1. Análisis por sistemas
1.1. SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL
1.1.1. Recursos naturales no renovables
1.1.2. Recursos naturales renovables
1.1.3. Ecosistemas
1.1.4. Amenazas naturales
1.1.5. Amenazas climáticas
1.1.6. Gestión de riesgos de desastres
1.1.7. Clima
1.1.8. Conflictos ambientales
1.1.9. Zonas de protección, regeneración y recuperación ambiental
1.1.10. Calidad ambiental
1.1.11. Gestores ambientales
1.1.12. Contaminación
1.2. SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS
1.2.1. Estrategia Territorial Nacional y asentamientos humanos
1.2.2. Distribución demográfica.
1.2.3. Jerarquización de asentamientos humanos en la ETN.
1.2.4. Red nacional de asentamientos humanos
1.2.5. Categoría de asentamientos

1.2.6. Identificación de asentamientos y distribución existentes en el cantón La Joya de los Sachas

1.2.7. Uso y ocupación del suelo

1.2.8. Límite de área urbana

1.2.9. Usos de suelo urbano y rural

1.2.10. Ocupación y aprovechamiento del suelo

1.2.11. Unidades de uso

1.2.12. Ocupación y aprovechamiento del suelo

1.2.13. Catastro urbano - rural.

1.2.14. Regulación, asentamientos irregulares, con enfoque de gestión de riesgos

1.2.15. Movilidad, conectividad e infraestructura.

1.2.16. Establecimientos de: Educación, salud, desarrollo infantil, seguridad, centros de atención a grupos prioritarios, albergues, espacio público.

1.2.17. Infraestructura de: agua, saneamiento, desechos sólidos, hábitat y vivienda.

1.3. SISTEMA SOCIOCULTURAL

1.3.1. Demografía y población

1.3.2. Servicios públicos y sociales

1.3.3. Patrimonio y diversidad cultural

1.3.4. Pobreza y desigualdad

1.3.5. Seguridad y convivencia ciudadana

1.4. SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

1.4.1. Actividades económicas y productivas

1.4.2. Emprendimiento y sector empresarial

1.4.3. Cadena de valor

1.4.4. Agricultura

1.4.5. Recursos turísticos

1.4.6. Industria

1.4.7. Productos y mercados locales, nacionales y globales

1.4.8. Empleo y mercado laboral

1.4.9. Concentración y distribución de la riqueza

1.4.10. Servicios a la producción

1.4.11. Proyecto de Innovación de Asistencia Técnica y Extensión Rural (PIATER)

1.4.12. Proyecto Integral de Diversificación Agro productiva y

Reconversión Rural – PIDARA

1.4.13 Funcionalidad económica del territorio

1.4.14. Economía popular y solidaria

1.4.15. Modelos de consumo

1.4.16. Seguridad alimentaria: Alimentos seguros, nutritivos y en cantidad suficiente para satisfacer sus requerimientos.

1.4.17. Infraestructura productiva

1.5. SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

1.5.1. Introducción

1.5.2. Capacidades institucionales locales

1.5.3. Sistema local de planificación participativa

1.5.4. Planificación, gestión y gobernanza

1.5.5. Articulación Interinstitucional

1.5.6. Actores territoriales y organización social

1.5.7. Sistema de protección de derechos

2. ANÁLISIS ESTRATÉGICO

2.1. Identificación y sistematización de potencialidades y problemas del territorio

2.2. PRIORIZACIÓN DE POTENCIALIDADES Y PROBLEMAS

2.2.1. Pasos para la priorización.

2.2.2. Calificación y validación de problemas y potencialidades:

2.3. MODELO TERRITORIAL ACTUAL

2.3.1. Análisis estratégico Económico Productivo

2.3.2. Análisis estratégico Sistema Físico Ambiental

2.3.3. Análisis estratégico Sistema Socio Cultural

2.3.4. Análisis estratégico Sistema Político Institucional

2.3.5. Análisis estratégico Sistema Asentamientos Humanos

2.4. CONCLUSIONES

3. BIBLIOGRAFÍA

3.1. COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

3.2. COMPONENTE FÍSICO AMBIENTAL

3.3. COMPONENTE SOCIO CULTURAL

4. ANEXOS

4.1. METODOLOGÍA DE LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN PRIMARIA

4.1.1. Obtención de datos primarios

4.1.2. Captura de imágenes aéreas empleando vehículos aéreos

no tripulados.

4.2. COMPONENTE ECONÓMICO PRODUCTIVO

4.3. COMPONENTE FÍSICO AMBIENTAL

4.5. COMPONENTE SOCIO CULTURAL

4.6. COMPONENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS

III. **PROPUESTA. –** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Joya de los Sachas, la propuesta contiene lo siguiente:

1. CONTEXTO

2. PROPUESTAS DE LARGO PLAZO

2.1. VISIÓN DE DESARROLLO

2.1.1. Objetivos de desarrollo

3. PROPUESTA DE GESTIÓN DE MEDIANO PLAZO

3.1. ANÁLISIS FUNCIONAL DE UNIDADES TERRITORIALES

3.2. OBJETIVOS, POLÍTICAS, METAS, INDICADORES

3.2.1. Asentamientos Humanos

3.2.2. Sociocultural

3.2.3. Económico productivo

3.2.4. Físico Ambiental

3.2.5. Político institucional

3.3. PLANES, PROGRAMAS, PROYECTOS Y PRESUPUESTO

3.3.1. Asentamientos humanos

3.3.2. Socio cultural

3.3.3. Económico productivo

3.3.4. Físico Ambiental

3.3.5. Político Institucional

3.3.6. Resumen de programas y proyectos

3.4. ALINEACIÓN A OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

4. MODELO TERRITORIAL DESEADO

4.1. SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS

4.2. SISTEMA SOCIOCULTURAL

4.3. SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

4.4. SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL

4.5. SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

IV.MODELO DE GESTION. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón La Joya de los Sachas, en el modelo de gestión contiene lo siguiente:

2. FORMAS DE GESTIÓN

2.1. LOS MECANISMOS DE ARTICULACIÓN

3. ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

3.1. IGUALDAD DE DERECHOS

3.1.1. Definición del enfoque

3.2. PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS Y DESASTRES

3.2.1. Gestión de riesgos y emergencias

3.2.1.1. Estrategias para la gestión de riesgos

3.2.1.2. Estrategias para la gestión de emergencias

3.2.1.3. Tecnología y Herramientas

3.2.1.4. Enfoques Adicionales

3.2.2. La reducción de riesgos de desastres (RRD)

3.2.2.1. Evaluación y Análisis de Riesgos

3.2.2.2. Planificación y políticas

3.2.2.3. Educación y Concienciación

3.2.2.4. Medidas Estructurales

3.2.2.5. Medidas No Estructurales

3.2.2.6. Preparación y Respuesta

3.2.2.7. Participación Comunitaria

3.2.2.8. Colaboración y Coordinación

3.3. GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VARIABILIDAD CLIMÁTICA PARA EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

3.3.1. Marco normativo

3.3.2. Definiciones del enfoque

3.3.3. Estrategias para la gestión del cambio climático

3.4. ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN

3.5. FORTALECIMIENTO DE LAS UNIDADES BÁSICAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA UBPC

3.6. ESCUELA DE LIDERAZGO

3.7. LÍDERES PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA COMPETENTES

3.8. ESTRATEGIA SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

3.8.1. Seguimiento al cumplimiento de metas

3.8.1.1. Anualizar las metas

3.8.2. Seguimiento a la implementación de los programas y/o proyectos

3.8.3. Conclusiones y recomendaciones:

3.8.4. Plan de acción.

Forman parte integral del presente PDyOT, la documentación explicita que contiene el desarrollo de los contenidos antes señalados.

CAPÍTULO I
LINEAMIENTOS, PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Art. 18.- La alineación asegura que los objetivos estratégicos y metas del PDyOT Cantonal vigente estén en concordancia con los ejes, objetivos y metas del nuevo Plan Nacional de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025. Esto se enmarca dentro del Sistema Nacional Descentralizado y de Planificación Participativa, con el fin de garantizar una adecuada coordinación en la planificación, gestión y ejecución entre los distintos niveles de gobierno en el territorio del Cantón.

Art. 19.- Principios rectores del PDyOT.- La ejecución del PDyOT-PUGS-SACHA conforme al artículo 5 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores:

La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones, enfocado en cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos.

La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovecharlas opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.

La autonomía. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas ejercerá sus competencias en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional y legal vigente, así como de las regulaciones nacionales que se establezcan para tal fin. Esto se realizará sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes según lo establecido en la Constitución.

La coherencia. Las decisiones respecto 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.

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

El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:

- El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
- 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 función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación; bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, así como en la gestión democrática de ésta, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía

La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación 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.

La distribución equitativa de las cargas y los 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. 20.- Sistemas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se enmarca en los siguientes sistemas y sus respectivas políticas:

1) Biofísico Ambiental.

2) Asentamientos Humanos.

3) Económico Productivo.

4) Socio Cultural.

5) Político Institucional.

Art. 21.- Políticas del Sistema Físico - Ambiental. -

- Promover y fortalecer la gestión integral de desechos sólidos, incluyendo la participación ciudadana.
- Diseñar y complementar, en coordinación con la autoridad Ambiental y Productiva, normativas de gestión integral de los envases de agroquímicos.
- Promover campañas de sensibilización sobre el manejo y cuidado de la Fauna Urbana.

- Monitoreo y control de componentes ambientales (agua, suelo y aire).
- Identificar, en coordinación con la Autoridad Ambiental, zonas de pasivos ambientales consolidando una base para su mitigación.
- Conservar y proteger el patrimonio natural, biodiversidad y recursos hídricos mediante la declaratoria de figuras de conservación.
- Integrar estrategias de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático para la prevención de desastres en la planificación del territorio.
- Implementar acciones para concientización y la reducción de riesgos de desastres a través de estrategias integrales de atención prevención y mitigación frente al cambio climático, y; garantizar una protección efectiva de las comunidades vulnerables.

Art. 22.- Políticas del Sistema Asentamientos Humanos. –

- Fortalecer, ampliar y controlar el servicio público de agua potable y alcantarillado, garantizando el acceso sostenible al agua para consumo humano con estándares de calidad.
- Generar modelos urbanísticos que promuevan asentamientos humanos incluyentes, ecológicos, respetando zonas de riesgo y zonas protegidas.
- Controlar el uso y ocupación del suelo garantizando el acceso equitativo y transversalizando la gestión de riesgos.
- Planificación de Emergencia y Gestión de Crisis.
- Conservar y proteger el patrimonio natural, biodiversidad y recursos hídricos mediante la declaratoria de figuras de conservación.

Art. 23.- Políticas del Sistema Económico Productivo. –

- Fomentar el turismo sostenible que potencialice el patrimonio natural y cultural del Cantón.
- Mejorar la productividad ganadera a través del desarrollo de nuevas tecnologías y capacidades de innovación certificadas.
- Mejorar las condiciones de comercialización de los productos locales con corresponsabilidad de sus beneficiarios.
- Impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sustentable de manera redistributiva y solidaria.
- Desarrollar capacidades productivas y del entorno que garantice la seguridad y soberanía alimentaria.

Art. 24.- Políticas del Sistema Socio Cultural.–

- Fomentar la práctica deportiva y la recreación ciudadana.
- Disminuir el consumo de sustancias que generen adicciones en la población.
- Disminuir el embarazo adolescente mediante sensibilización y prevención inclusiva.
- Promover la erradicación del trabajo infantil remunerado y no remunerado.
- Promover el desarrollo integral infantil mediante una atención oportuna.
- Fortalecer a los grupos de atención prioritaria en derechos, desarrollo personal y organizacional.

Art. 25.- Políticas del sistema Político Institucional. –

- Planificación de Emergencia y Gestión de Crisis.
- Modernización y Gestión Integral del GAD Municipal al Servicio de la Ciudadanía.
- Generar alianzas Interinstitucionales y colaboración Estratégica Nacional e Internacional para el desarrollo sostenible del Cantón.

- Fortalecer un sistema de participación ciudadana sostenible que promueva los enfoques de igualdad, los principios democráticos y la transparencia.
- Fortalecer la respuesta interinstitucional y gestionar la prevención del delito para garantizar el derecho de las personas a una vida libre de violencia en el Cantón.
- Gobierno Abierto y Control Social.

CAPÍTULO II
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 26.- Modelo Territorial. - El modelo territorial definido en el PDyOT-SACHA, se fundamenta e inspira en una visión concertada de mediano plazo, que recoge las expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, programas y proyectos, propuestos por el plan.

Art. 27.- Vinculación del Modelo. - El modelo se articula con el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Territorial Nacional, así como las leyes referidas a los aspectos de planificación territorial, especialmente el COPYFP, el COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS. El modelo de ordenamiento territorial se vincula con las diferentes escalas territoriales: Zonal, Provincial, Cantonal y de ciudad.

LIBRO III
ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

TITULO I
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I
El PUGS

Art. 28.- Definición. La Actualización PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO del Cantón La Joya de los Sachas (PUGS-SACHA), es un instrumento técnico y normativo del Cantón que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo urbano y rural del territorio cantonal.

Art. 29.- Objeto. El PUGS-SACHA tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón, mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva y privativa del GAD Municipal.

Art. 30.- Componentes. El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS-SACHA) se compone de los siguientes elementos: El informe consolidado del PUGS, los mapas de zonificación normativa del suelo del Cantón, la reglamentación urbana en mapas de la ciudad, las cabeceras parroquiales del Cantón, los poblados relevantes, así como las tablas y textos anexos, que forman parte integral de la presente Ordenanza.

Art. 31.- Vigencia. El componente estructurante tendrá vigencia de 12 años, el mismo que se contará a partir del jueves 05 de enero de 2023, Edición Especial N° 703, mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada gestión municipal, con la debida justificación técnica (Art. 30, LOOTUGS).

Art. 32.- Revisión y modificación del PUGS. – Las modificaciones deben alinearse con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y preservar su completa coherencia con los planes de los demás niveles de gobierno (Art. 8, Resolución 005 – CTUGS - Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales).

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

a. Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción del GADMCJS y deba adecuarse su PDyOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
b. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal de La Joya de los Sachas y su aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Los requisitos para la actualización de los componentes estructurante y urbanístico deberán establecerlos el reglamento o normativa técnica emitida por la autoridad competente, especificando las excepciones bajo las cuales se faculte ciertas modificaciones, fundamentalmente en el componente estructurante.

Una vez aprobado el plan, éste deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 33.- Vigencia de los Planes complementarios. - Tendrán vigencia durante el plazo previsto por el GADMCJS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando

el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b. Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.
c. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.
d. Por solicitud del Órgano Legislativo Municipal.

CAPÍTULO II

SECCIÓN I
Efectos y Contenido

Art. 34.- Naturaleza y obligatoriedad. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, al igual que los particulares (personas naturales y jurídicas) están obligadas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. Cualquier actuación o intervención urbana o arquitectónica de carácter provisional o definitiva dentro del perímetro urbano de las cabeceras parroquiales y asentamientos humanos en suelo rural sea de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a esta normativa.

Art. 35.- Criterios de interpretación. - Si se dieren contradicciones gráficas entre planos de diferente relación de proporción, entre las dimensiones reales de un objeto y las del dibujo que lo representa, se acogerá a lo que indiquen los de la escala con mayor definición; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y realidad física del área prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes o índices de proporcionalidad, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones prevalecerá la que resulte más favorable a la conservación de las áreas protegidas, menor edificabilidad, mayor dotación de equipamiento comunitario y espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural y forestal, menor impacto ambiental y paisajístico, mayor beneficio social o colectivo, por la virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de éstas a los intereses públicos.

Art. 36.- Contenido. - Forman parte integral de la presente Ordenanza, con el carácter de obligatoriedad, los documentos, planos y memorias técnicas, del expediente del PUGS-SACHA,

conformando un solo instrumento legal, siendo la presente Ordenanza un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas de los Planos y prevalece sobre ellos.

Art. 37.- Ejecución. - La ejecución de la presente ordenanza es responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, quien coordinará con los Departamentos y Unidades pertinentes en los casos que sean necesarios.

SECCIÓN II
Políticas de gestión del Suelo

Art. 38.- Administrativas. - Se busca fortalecer la planificación como un instrumento fundamental para ejercer la coordinación y el control de todas las actividades que se desarrollen en el territorio del cantón La Joya de los Sachas, con el fin de garantizar un crecimiento armónico y ordenado.

Art. 39.- Del uso del suelo. - Se establecerán las acciones necesarias para que el uso del suelo se ajuste a las normas de desarrollo físico del territorio, promoviendo una mejora continua en la calidad de vida de los habitantes y alineándose con la conservación y protección ambiental, considerando lo siguiente:

a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación)

b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo para las personas con capacidades especiales;

c) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajística y riesgo.

Art. 40.- Servicios públicos - Refiere al conjunto de decisiones y acciones que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas implementará para garantizar el acceso y la provisión de servicios esenciales como agua potable, alcantarillado, saneamiento, y otras que son de competencia de este nivel de Gobierno. Estas políticas están orientadas a asegurar que estos servicios, fundamentales para el bienestar de la población y el desarrollo económico, estén disponibles de manera eficiente, equitativa y sostenible.

Art. 41.- Ambientales. – Se implementarán y coordinarán acciones destinadas a la preservación, protección y recuperación de los recursos naturales, tales como el agua, el suelo, el aire y el paisaje. Estas acciones se ejecutarán en colaboración con las entidades competentes y con la participación activa de la comunidad, garantizando una gestión integral y sostenible del medio ambiente.

Art. 42.- Vivienda - Se coordinarán acciones para promover e incentivar la ejecución de nuevos programas de vivienda y el mejoramiento de las viviendas existentes. (con apoyo estatal).

Art. 43.- Equipamiento comunitario. - Se trabajará para alcanzar una cobertura de calidad mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, complementados con mobiliario urbano adecuado en el territorio del Cantón.

Art. 44.- Deporte y recreación. Se adecuará y optimizará el uso racional e intensivo de los escenarios deportivos y recreativos existentes, asegurando su máximo aprovechamiento y funcionalidad para la comunidad.

Art. 45.- Vialidad y transporte. - Guiar y llevar a cabo acciones para establecer un sistema de transporte terrestre eficiente que garantice una movilidad accesible, inclusiva, ordenada y segura para las personas. Además, se habilitarán y desarrollarán ejes peatonales y ciclo vías, integrando un enfoque ambiental y paisajístico.

Art. 46.- Centros poblados. – Desarrollar un marco normativo y operativo que regule la planificación y gestión de asentamientos humanos en zonas rurales, promoviendo una integración eficiente con áreas urbanas y garantizando el acceso equitativo a servicios públicos de calidad. Se busca generar territorios sostenibles, inclusivos y resilientes, que fortalezcan la interacción entre lo urbano y lo rural, al tiempo que protejan los recursos naturales.

Art. 47.- Zonas rurals, Zonas de protección, ZEDE. - Determinar zonas rurals homogéneas, áreas de protección ambiental, Zonas Especiales de Desarrollo Económico, patrimonio paisajístico y zonas de riesgo, en coordinación con el MAGAP, MAATE , SNGR, MPCEIP, Gobiernos Parroquiales Rurales, comunas y comunidades.

Art. 48.- Reglamentación. - Se incorporarán los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planificación mediante la implementación de reglamentos detallados y específicos sobre los usos del suelo. Estos reglamentos incluirán disposiciones para definir actividades principales, complementarias y compatibles, con especial atención a las zonas de riesgo y áreas de protección ambiental. Para garantizar la adecuada regulación en el ordenamiento territorial, se deberá exigir como requisito mínimo la obtención del Informe Predial de Regulación y Uso de Suelo –IPRUS.

CAPÍTULO III
Instrumentos de Planificación

Art. 49.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) es el instrumento integral para el desarrollo y la organización territorial del Cantón La Joya de los Sachas. Su objetivo es organizar el territorio, determinar la infraestructura necesaria, y definir planes de acción para llevar a cabo las actividades adecuadas. Todo esto busca lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible del territorio cantonal, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Art. 50.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo mediante el cual se define los usos, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención, mediante la fijación de parámetros y normas específicas de acuerdo a la capacidad del suelo.

Art. 51.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Serán actualizados bajo la supervisión de la dependencia municipal encargada de la planificación territorial en coordinación con todas las dependencias municipales y la participación ciudadana. Guardará relación con los instrumentos de planificación de tipo supranacional, nacional, regional y provincial. Debe ser actualizado al inicio de cada periodo de gestión administrativa.

Art. 52.- Planes Urbanísticos Complementarios. - 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.

a. Planes Parciales
b. Planes maestros sectoriales, y
c. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Art. 53.- Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana, 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. 54.- Planes maestros sectoriales. - Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal.

Art. 55.- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Tienen por objeto, determinar propuestas, actuaciones, normas urbanísticas en función de las características territoriales de un determinado polígono.

Art. 56.- Aprobación de Planes Urbanísticos Complementarios. - Serán aprobados por el Concejo Municipal observando los procedimientos establecidos para el efecto en la LOOTUGS y su reglamento.

TÍTULO II
USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
Clasificación del Suelo

Art. 57.- Suelo. - El suelo es el hábitat que brinda soporte físico a las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y sustentable de acuerdo con las dimensiones social, económica y ambiental, sobre el cual se ejecutan las políticas de ordenamiento establecidas en la Constitución y la Ley.

Art. 58.- Clasificación de suelo. - El suelo del cantón La Joya de los Sachas, por su conformación topográfica y demás características del territorio y sus asentamientos se clasifica en suelo Urbano y suelo Rural. (*Ver lámina: Mapa de Clasificación de suelo - cantón La Joya de los Sachas. / expediente PUGS).*

El suelo urbano se encuentra demarcado conforme la respectiva ordenanza de limites urbanos aprobadas por el Concejo municipal. (Ordenanza que reforma a la ordenanza que aprueba el Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial y su alineación al Plan Nacional De Desarrollo 2021 - 2025 y la formulación del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo, Edición Especial Nº 152 - Registro Oficial, lunes 25 de abril de 2022).

Art. 59.- Suelo urbano. - El suelo urbano se define como el área ocupada por asentamientos humanos dentro de los límites establecidos en la presente ordenanza…, que cuentan total o parcialmente con infraestructura básica y servicios públicos, y que forman un sistema continuo e interconectado de espacios públicos y privados. (Ver en las láminas. Mapa de Clasificación de suelo - cantón La Joya de los Sachas. / perteneciente a cada parroquia.) El suelo Urbano se subclasifica en:

a. **Suelo urbano consolidado. -** Es el suelo que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que está predominantemente ocupado por edificaciones.;
b. **Suelo urbano no consolidado. -** Es el suelo que no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que necesita un proceso adicional para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,
c. **Suelo urbano de protección. -** Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas sociales, culturales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación.

Ver en las láminas. Mapa de subclasificación de suelo urbano - cantón La Joya de los Sachas - perteneciente a cada parroquia.

Art. 60.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a las actividades agro-productivas, extractivas o forestales o el que, por sus especiales características biofísicas, geográficas o climatológicas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Área que

se encuentra fuera de los límites urbanos establecidos en la presente ordenanza. (Ordenanza que reforma a la ordenanza que aprueba el Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial y su alineación al Plan Nacional De Desarrollo 2021 - 2025 y la formulación del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo, Edición Especial Nº 152 - Registro Oficial, lunes 25 de abril de 2022) (*Ver lámina: Mapa de Clasificación del suelo - cantón La Joya de los Sachas)*
El suelo rural se subclasifica en:

a. **Suelo rural de producción. -** Es aquel destinado a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento;
b. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo. -** Es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza;
c. **Suelo rural de expansión urbana. -** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso de suelo urbano. El suelo de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano; para el caso del Cantón no se consideró incorporar esta subclasificación en el PUGS 2022 y de acuerdo al análisis en la actualización no se requiere de incorporar y,
d. **Suelo rural de protección. -** Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo o amenazas naturales o antrópicas, merece medidas específicas de protección.

(*Ver lámina: Mapa de Subclasificación del suelo rural - cantón La Joya de los Sachas)*

CAPÍTULO II
Planificación y Gestión del Suelo

Art. 61.- Áreas de dominio público y equipamiento. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas programará y regulará los tipos, características, implantaciones, y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano. El equipamiento urbano se refiere a la infraestructura y los servicios que se encuentran en las ciudades y que son necesarios para el funcionamiento y la calidad de vida de sus habitantes.

Los componentes de equipamiento urbano podrán ser realizados por el Estado Central y personas o instituciones de carácter privado, solos o en forma conjunta, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la reglamentación respectiva y por lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 62.- Uso de los equipamientos. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales

aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Art. 63.- Áreas de protección ambiental. - Para la preservación, protección y recuperación ambiental, se delimitará áreas en las que se prohíbe cualquier actividad y uso que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo. Su uso será reglamentado a través de Planes de Manejo Ambiental en coordinación con el MAATE.

Art. 64.- Programa de actuación urbanística. - Se refiere a la dotación de equipamientos comunitarios y de servicios en áreas previamente identificadas y delimitadas, así como, sus obras de infraestructura básica. Se aplicará obligatoriamente como propuesta de ocupación en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Art. 65.- Zonas y áreas de promoción inmediata o expansión urbana. - Las áreas de promoción inmediata o expansión urbana, serán declaradas por el GAD Municipal en relación con el crecimiento poblacional.

Art. 66.- Restricciones en terrenos sujetos a expropiación. - En los terrenos que hayan sido declarados zonas urbanas de promoción inmediata y que estén sujetos a un proceso de expropiación o adquisición por parte del Municipio, no se permitirá el aumento en el volumen de las construcciones existentes. Esta restricción se mantendrá vigente desde la notificación formal de la declaratoria de zona de promoción hasta que se finalice el proceso de expropiación o adquisición, conforme a los procedimientos establecidos en la ley. Cualquier intervención en dichos terrenos deberá contar con la autorización previa de las autoridades municipales competentes.

CAPÍTULO III
Control y Gestión Territorial

Art. 67.- Control territorial. - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación del territorio.

La Dirección de Gestión de Planificación, es la encargada de plantear propuestas para el uso y gestión territorial, así como de su seguimiento y evaluación del ordenamiento del territorio en base al Plan de Uso y Gestión del Suelo, la aplicación en el control de la presente norma estará dada por la Unidad de Control Territorial o quien haga de su vez.

Art. 68.- Gestión territorial. - La gestión territorial es la facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas para regular, estudiar, tramitar y aprobar diversas actividades relacionadas con el uso del suelo y el desarrollo urbano, de acuerdo con las leyes, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes.

La Dirección de Gestión Planificación, en el ámbito territorial de su jurisdicción, será la encargada de realizar los estudios técnicos y trámites administrativos necesarios, elevando aquellos que requieran aprobación de la máxima autoridad para su correspondiente resolución.

Esta facultad será ejercida por la Máxima Autoridad de la Administración Municipal o su delegado en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la instancia técnica y administrativa correspondiente, en el marco de sus competencias y en cumplimiento de la normativa vigente.

TÍTULO III
NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
Componente Urbanístico

SECCIÓN I
Límite Urbano y Subclasificación del Suelo

Art. 69.- Límites Urbanos. - La aplicación de límite urbano se circunscribe al área categorizada como suelo urbano de las cabeceras parroquiales y demás asentamientos que cuentan con la respectiva ordenanza municipal aprobada en el Concejo municipal**.,** el resto del territorio será considerado como suelo rural.

Art. 70.- Componente Urbanístico. - De conformidad con la legislación vigente del Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, según lo dispuesto en el Art. 19 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, sobre "Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos", se establecerán regulaciones para el uso y edificabilidad del suelo, basadas en la clasificación y subclasificación del suelo determinada en el componente estructurante. Además, se integrarán los diferentes instrumentos de gestión del suelo, asegurando la adecuada implementación del PUGS en alineación con los objetivos estratégicos del Modelo Territorial Deseado (MTD) del PDyOT.

SECCIÓN II
Determinación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT)

Art. 71.- Polígonos de Intervención Territorial. - De acuerdo con lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, los polígonos de intervención territorial en el cantón La Joya de los Sachas constituyen una escala a detalle de la planificación, pues aterrizan en el territorio lo definido en el componente estructurante.

Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental pues permiten a partir de su caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes; y a partir de ello la asignación de los tratamientos que orientan las estrategias de

planeamiento urbanístico del territorio.

Los PITS establecidos en las áreas urbanas se establecen con una numeración secuenciada de acuerdo con la subclasificación del suelo propuesta, Ver mapas de PITS de las áreas urbanas.

En el caso de los PITs establecidos para suelo rural del cantón La Joya de los Sachas, se registran con las siguientes denominaciones conforme a las condicionantes del territorio y su alto porcentaje de suelo rural de producción.

Denominación de los Polígonos de Intervención Territorial para suelo rural:

CPR	Suelo Rural de producción – Centro Poblado Rural
BVN	Suelo rural de protección – Bosque y Vegetación Natural
RNH	Suelo rural de protección – Recurso Natural Hídrico
AAF	Suelo rural de producción – Actividades Agropecuarias y Forestales
ETD	Suelo rural de producción – Especias Tratamiento de Desechos
IGR_A	Suelo rural de protección – Industria y Gestión Residuos Alto Impacto
IGR_B	Suelo rural de protección- Industria y Gestión de Residuos Bajo Impacto
IGR_M	Suelo rural de protección -Industria y Gestión de Residuos Medio Impacto
RENP	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Recurso estratégico Nacional Petrolero
RMNM	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Recursos Mineros No Metálicos
RENE	Suelo rural de aprovechamiento extractivo – Recurso Estratégico Nacional Electricidad
BVNP	Suelo rural de protección – Bosque Vegetación Natural Protegido
CMT	Suelo rural de producción - Cementerio

- Ver lamina: Polígonos de Intervención Territorial - cantón La Joya de los Sachas.

SECCIÓN III
Determinación de Tratamientos Urbanísticos

Art. 72.- Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

- *Ver laminas: Tratamiento del suelo rural - cantón* La Joya de los Sachas (código lPR-27)
- *Ver laminas: Propuesta Tratamiento del suelo urbano - cantón* La Joya de los Sachas-*parroquia (para cada una de las parroquias del Cantó). (código U1.1)*

Los tratamientos urbanísticos para las cabeceras parroquiales se detallan a continuación:

Suelo Urbano Consolidado. – Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

a. **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b. **Tratamiento de sostenimiento.** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
c. **Tratamiento de renovación.** Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Suelo Urbano No Consolidado. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

a. **Tratamiento de consolidación.** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
b. **Tratamiento de mejoramiento integral.** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
c. **Tratamiento de desarrollo.** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Suelo Urbano de Protección. - Conforme el presente Plan de Uso y Gestión de Suelo se contemplan los siguientes tratamientos:

a. **Tratamiento de conservación.** Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b. **Tratamiento de 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.

- *Ver laminas: Propuesta Polígonos de intervención territorial- asentamiento (por cada una de las áreas urbanas de* La Joya de los Sachas*)*

Art. 73.- Aprovechamientos Urbanísticos. – Los aprovechamientos urbanísticos se signan mediante una nomenclatura definida por los siguientes códigos:

Clase de suelo urbano: **2 dígitos**

Polígono de intervención: **2 dígitos**

Tratamiento: **2 dígitos**

Uso Principal: **3 dígitos**

Forma de ocupación: **2 dígitos**

Tabla 1. Codificación.

CODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado	**CO**
	Suelo Urbano No Consolidado	**NC**
	Suelo Urbano de Protección	**PR**
ZONA	Polígono 01	**01**
	Polígono 02	**02**
	Polígono 03….(n)	**03….(n)**
TRATAMIENTOS	Conservación	**CO**
	Renovación	**RN**
	Sostenimiento	**SO**
	Mejoramiento Integral	**MI**
	Consolidación	**CS**
	Desarrollo	**DE**
	Recuperación	**RE**
USO DE SUELO	Residencial	**RES**
	Comercio y Servicios	**CIS**
	Múltiple	**MUL**
	Industrial	**IND**
	Equipamientos	**EQ**
	Gestión	**GES**
	Protección Medio Ambiente	**ZPA**
	Protección del Patrimonio	**ZPP**
FORMA DE OCUPACION	Aislada	**AI**
	Adosada	**AD**
	Continua	**CO**
	Ninguna permitida	**N**

DENSIDAD (HAB/ha)	0 – 50	**Z**
	50 - 150	**A**
	150 - 200	**B**
	200 - 250	**C**
	> 250	**D**

Por lo tanto, el código de cada polígono de actuación estará conformado hasta por once dígitos, así:



El aprovechamiento urbanístico del suelo determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad de acuerdo con los principios rectores de la LOOTUGS, una vez realizada la delimitación de los polígonos de Intervención territorial y definido el tratamiento urbanístico a aplicarse a cada uno de ellos conforme sus características de suelo urbano.

La definición de aprovechamientos tiene un impacto directo sobre las dinámicas urbanísticas, sociales, económicas, productivas y de movilidad porque en función de estos se posibilita la transformación o no de ciertos territorios y, de esta forma, se regula la ocupación, edificabilidad y los usos permitidos y/o prohibidos en cada zona.

Para la asignación de la norma de aprovechamientos urbanísticos se tomará en cuenta de manera obligatoria al menos lo siguiente:

a. Capacidad de carga del suelo en función del análisis de riesgos, estructura predial, geomorfología y topografía.
b. Capacidad de carga en función de capacidad de provisión y ampliación de servicios básicos domiciliarios, en especial agua potable y saneamiento.
c. Capacidad de dotación de servicios sociales y equipamientos, áreas verdes y recreativas.
d. Características paisajísticas o necesidad de conservación del paisaje o patrimonio urbano-arquitectónico y/o natural.
e. Movilidad y conectividad interna en el amanzanado urbano y con cada zona del resto del territorio del Cantón.

f. La aplicación de instrumentos de gestión de suelo, reparto o distribución equitativa de cargas y beneficios, declaración de desarrollo prioritario, zonas especiales de interés social y concesión onerosa de derechos de edificabilidad o uso y ocupación.
g. Características de la población asentada en el amanzanado urbano y rural, la población flotante y económica local y regional.
h. Identificar aprovechamientos diferenciados para zonas rurales y urbanas, promoviendo la soberanía alimentaria, características rurals, ecológicas y productivas de las zonas rurales; garantizando un menor nivel de fraccionamiento y densificación que en las zonas urbanas.

SECCIÓN IV
Usos de Suelo

Art. 74.- Usos de Suelo. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la LOOTUGS y esta ordenanza. Los usos están determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso general. - Uso general es aquel que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Usos específicos. - Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

El régimen de usos específicos clasifica en las siguientes categorías:

a. **Uso principal. -** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
b. **Uso complementario. -** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
c. **Uso restringido. -** Es aquel se encuentra condicionado, que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones y normativas vigentes.
d. **Uso prohibido. -** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT, acorde a la normativa vigente y su normativa técnica (Norma Técnica Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de GAD´s).

SECCIÓN V
Clasificación de Usos

Art. 75.- Clasificación de usos de suelo. - La clasificación general de usos de suelo, se determinará de acuerdo con la normativa legal vigente y correspondiente.

Art. 76.- Uso de suelo Residencial. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo con la densidad establecida.

Tabla 2. Clasificación del Uso de Suelo Residencial.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	Residencial Baja Densidad	R1	Zonas de uso Residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios de nivel y equipamientos barriales y sectoriales.
	Residencial Media Densidad	R2	Zonas de uso Residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.
	Residencial Alta Densidad	R3	Zonas de uso Residencial de alta densidad en las que se permite comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales y distritales.

Art. 77.- Uso de suelo Múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

Tabla 3. Clasificación del Uso de Suelo Múltiple.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
MULTIPLE	Múltiple	MU	Zonas donde pueden coexistir Residencia, Comercio, Industria de bajo y mediano impacto, Servicios y Equipamientos compatibles.

Art. 78.- Uso de suelo Comercial y de Servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

Tabla 4. Clasificación del Uso de Suelo Comercial y de Servicios.

USO	TIPOLOGIA	SIMB.	ACTIVIDADES / ESTABLECIMIENTOS
COMERCIO BARRIAL	Comercio Básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, heladerías, farmacias, boticas pequeñas, ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro-mercados, delicatesen, floristerías, fotocopiadoras, alquiles de videos.
		CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas.
	Servicios Básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de alfombras y tapices, teñido de prendas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías.
	Oficinas Administrativas (A)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales has 120m2.
	Alojamiento Doméstico (A)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
COMERCIO SECTORIAL	Comercios Especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración , artículos de cristalerías, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina ventas de bicicletas y motocicletas, distribuidores de flores y artículos de jardinería, galerías de artes, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos (audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botellas cerradas), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóviles (sin taller), venta de llantas, venta de pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, café net y similares, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y belleza (spa), venta, alimento y accesorios para mascotas.
		CS1B	Artesanías.

	Servicios Especializados: (A)	CS2	Sucursales bancarias, cajas de ahorro, cooperativas financieras. Agencias de viaje, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquile de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos, sala de danza y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
	Servicios Especializados: (A)	CS3	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al por menor de gas menos de 250 cilindros de 50 kg., mecánica livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica d motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
	Comercio de Menor Escala	CS4	Patio de comidas, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	Comercio Temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
	Oficinas Administrativas (B)	CS6	Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	Alojamiento (B)	CS7A	Residenciales, hostales, hosterías y apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel-albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
		CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos menos de 6 habitaciones.
	Centro de Juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de billar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
COMERCIO CIUDAD Y ZONAL	Centro de Diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.
		CZ1B	Café-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuestas o premios en dinero.

	Comercio y Servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercializadora de materiales y acabados de la construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño, distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 50 kg.
	Venta Vehículos y Maquinaria Liviana	CZ3	Agencia y patio de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	Almacenes y Bodegas	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
	Centros de Comercio	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercio popular. Establecimientos de carga y encomiendas.
		CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
	Comercio Restringido	CC1	Moteles, casa de citas, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos.
	Venta Vehículos y Maquinaria Pesada	CC2	Área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada.
	Talleres Servicios y Venta Especializada	CC3	Insumos para la industria, comercio. Distribuidoras de gas de más d 500 cilindros de 50kg.
	Centros Comerciales Mayoristas	CC4	Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil, central de abastos.

Art. 79.- Uso de suelo industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial para el cantón La Joya de los Sachas es:

a) **Industrial de bajo impacto. -** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

b) **Industrial de mediano impacto. -** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial

(Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas). Las mismas que se ajustarán al horario de funcionamiento establecido por la Dirección de Gestión Ambiental.

c) **Industrial del alto impacto. -** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada rural, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.) Gestores de residuos peligrosos.

d) **Industrial de Alto Riesgo. -** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.)

Art. 80.- Uso de suelo Equipamientos. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Tabla 5. Clasificación del Uso de Suelo Equipamientos.

CLASIF.	USO	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES	EDUCACIÓN	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico).
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato).
		Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas – administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior. Centros de interpretación de la naturaleza: Museos ecológicos, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.

		Ciudad	EEC	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas.
	CULTURA	Barrial	ECB	Casas comunales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, salas de exposiciones; teatros, auditorios y cines hasta 150 puestos.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
	SALUD	Barrial	ESB	Sub-centros de salud.
		Sectorial	ESS	Clínicas de un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	ESZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud.
	BIENESTAR SOCIAL	Barrial	EBB	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad	EBC	Centro de protección de menores.

EQUIPAMEINTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva, jardinería y arborización.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, jardinería, arborización y canchas deportivas excepto canchas de fútbol.
		Zonal	EDZ1	Estadios, canchas de futbol, gimnasios, piscinas y escuelas deportivas, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas). Centros de espectáculos, galleras (hasta 1000 personas), jardinería y arborización.
			EDZ2	Parque zonal, centros recreativos y/o deportivos públicos y privados, karting, galleras.
		Ciudad	EDC1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.
			EDC2	Estadios, polideportivos y coliseos de más de 2500 personas.
	RELIGIOSO	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 personas.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 personas.
		Ciudad	ERC	Catedral o centros de culto religioso de más de 500 personas, conventos y monasterios.
	SEGURIDAD	Barrial	EGB	Unidad de policía comunitaria, UPC, unidad de control del medio ambiente.
		Sectorial	EGS	Estación de bomberos.
		Zonal	EGZ	Cuartel de policía, centros de detención provisional.
		Ciudad	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas del agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremio y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.

		Ciudad	EAC	Alcaldías, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales.
	SERVICIOS FUNERARIOS	Sectorial	EFS	Funerarias, venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFC	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios adscritos al cementerio.
	TRANSPORTE	Barrial	ETB	Estación de taxis, paradas de buses, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
	INFRAESTRUCTURA	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijos y móvil terrestre de radio comunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.

		Ciudad	EIC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
	ESPECIAL	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares. Gestores de residuos peligrosos.

Art. 81.- Compatibilidad de uso de suelo. - En correspondencia con los PITS establecidos, se determina para cada uno de ellos los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial:

Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial

Tabla 6. Compatibilidad de Uso de Suelo Residencial.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial de baja densidad	Residencial de baja densidad	-Residencial: R -Equipamientos: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, EGB, EGS, ETB, EAB, EAS, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.
Residencial de media densidad	Residencial de media densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB,	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones

		EGS, EAS, EAD, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.		de uso anteriores.
Residencial de alta densidad	Residencial de alta densidad	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, ECB, ECS, ECD, ESB, ESS, ESD, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EGB, EGS, EGD, ETS, ETD, EAS, EAD, EAZ, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ9.	-Turismo -Industrial I2 -Comercio zonal -Equipamiento Zonal y de ciudad	Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple

Tabla 7. Compatibilidad de Uso de Suelo Múltiple.

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO

Múltiple	Residencial / Comercio	-Residencial: R -Industrial: I1 -Equipamientos: EEB, EES, EED, EEZ, ECB, ECS, ECD, ECZ, ESB, ESS, ESD, ESZ, EBB, EBS, EBD, EDB, EDS, EDD, EDZ, EAS, EAD, EAZ, ETB, ETS, ETD, EIB, EIS. -Protección Ecológica: PE -Patrimonio Cultural: H -Comercial y Servicio: CB1, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ8, CZ9.		Todos los que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.

Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial

Tabla 8. Compatibilidad de Uso de Suelo Industrial

USO GENERAL	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
INDUSTRIA I1- ALTO IMPACTO	Residuos Químicos Peligrosos: Solventes industriales (benceno, tolueno, xileno). Ácidos y bases fuertes (ácido sulfúrico, hidróxido de sodio). Productos químicos reactivos (peróxidos orgánicos, cianuros). Residuos Médicos/Biológicos Peligrosos: Desechos infecciosos	Residuos de Amianto (Asbesto): Materiales de construcción que contienen asbesto (aislamiento, tejas de techo).	Reciclaje	Rural y pecuario Vivienda

	(materiales contaminados con agentes patógenos). Productos farmacéuticos vencidos o no utilizados. Restos de tejidos y fluidos humanos. Residuos Radiactivos: Materiales de desecho provenientes de la industria nuclear (residuos de plantas de energía nuclear). Materiales radiactivos utilizados en medicina (isótopos radiactivos para tratamientos y diagnósticos). Residuos de la Industria Petrolera: Lodos de perforación. Aguas residuales de fracturación hidráulica (fracking). Productos químicos utilizados en la extracción de petróleo y gas. Residuos de Productos Químicos Orgánicos Persistentes (POP):PCB (bifenilos policlorados) utilizados en transformadores eléctricos. Pesticidas organoclorados (DDT, dieldrín, endrín). Residuos de Metales Pesados:			

	Mercurio (termómetros, interruptores). Plomo (baterías de plomo-ácido, pintura a base de plomo). Cadmio (baterías de níquel-cadmio, pigmentos). Residuos de Explosivos: Materiales explosivos industriales (nitrato de amonio, dinamita). Desechos de fabricación de municiones y armas.			
Industrial I2 – Mediano Impacto	tratamiento biológico, físico-químico y algunas formas de reciclaje especializado. Residuos de producción rural con niveles moderados de pesticidas. Residuos electrónicos que contienen pequeñas cantidades de acuerdo a la tabla establecida por la autoridad ambiental nacional vigente.	Residuos industriales que contienen pequeñas cantidades de sustancias químicas peligrosas. Residuos de laboratorios que no son extremadamente tóxicos.	Reciclaje	Rural y pecuario Vivienda
Industria I3- Bajo Impacto	Residuos orgánicos y de jardinería (para compostaje). Residuos de construcción y demolición no peligrosos. Residuos reciclables	economía circular al facilitar el reciclaje y la reutilización de materiales (compostaje)	Rural y pecuario	Vivienda

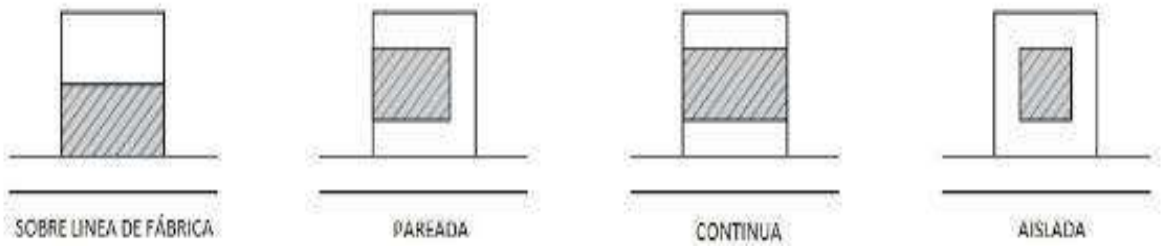
	como papel, cartón, plástico y vidrio. Residuos electrónicos que no contienen sustancias peligrosas.			

Art. 82.- Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

Art. 83.- Formas de ocupación. -Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías en conformidad en la Ley:

- **Aislada. -** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.
- **Pareada. -** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.
- **Continua. -** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.
- **Sobre línea de fábrica. -** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

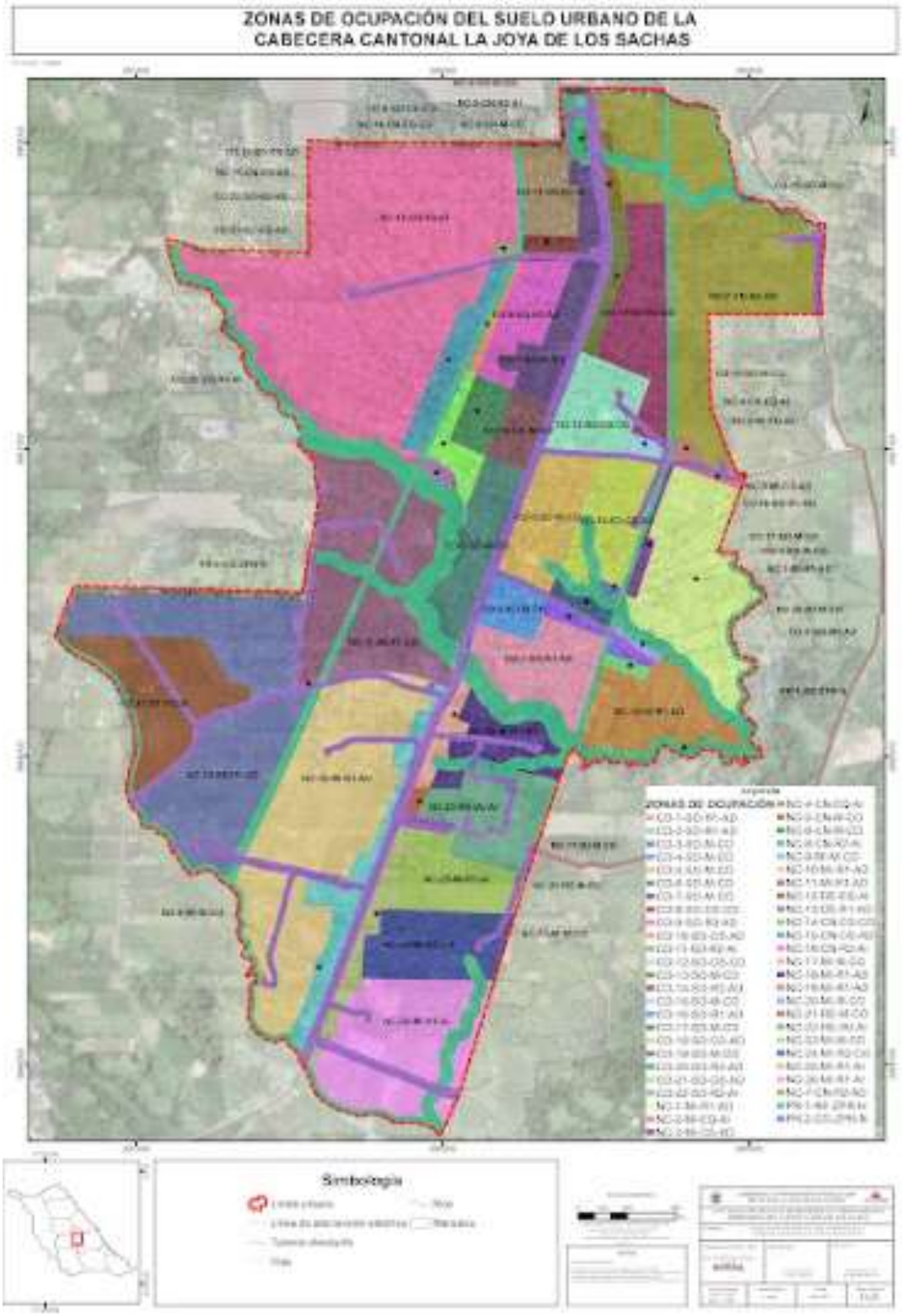
Gráfico 1. Formas de ocupación



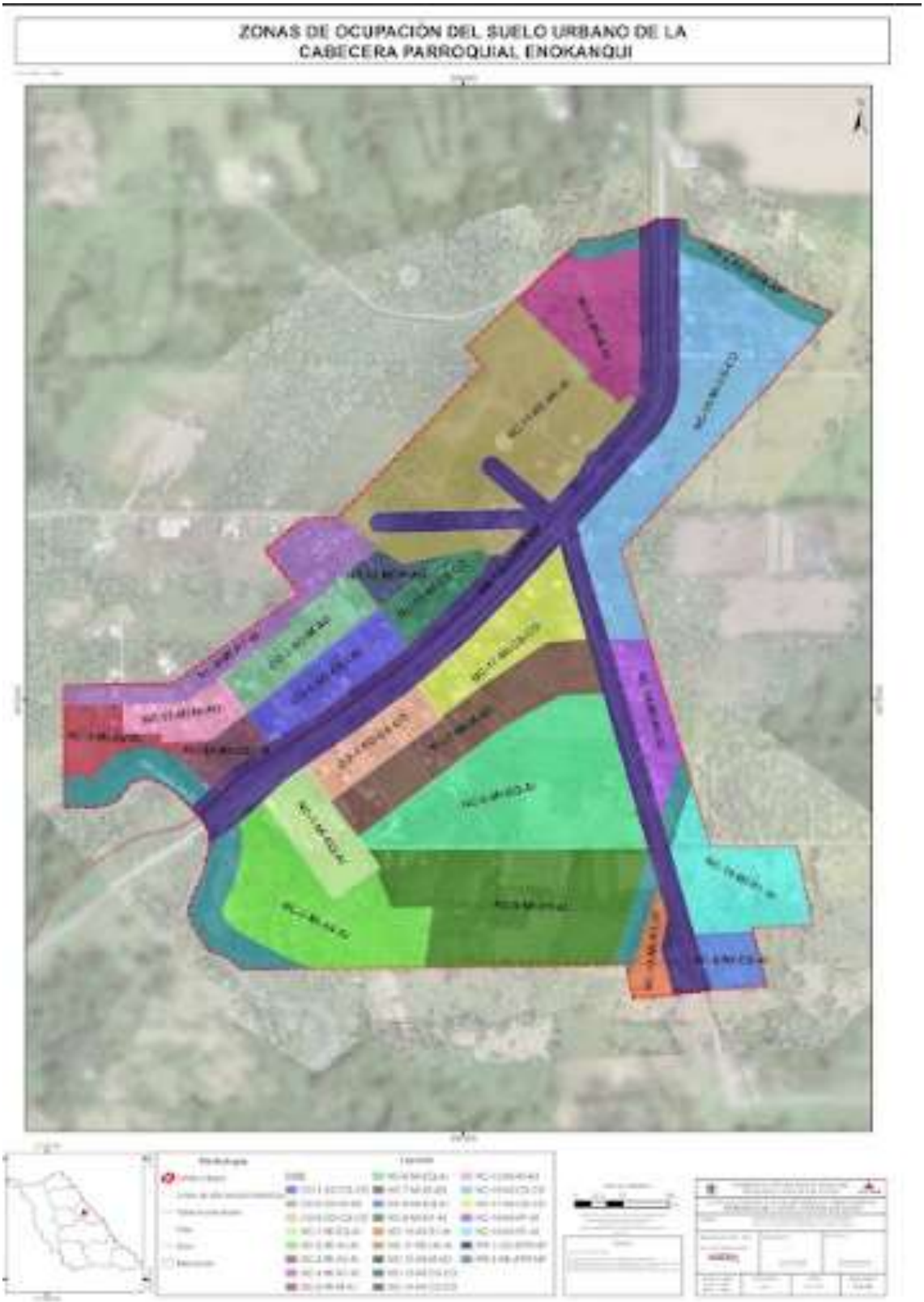
Ocupación del Suelo -

1. Parroquia La Joya de los Sachas,

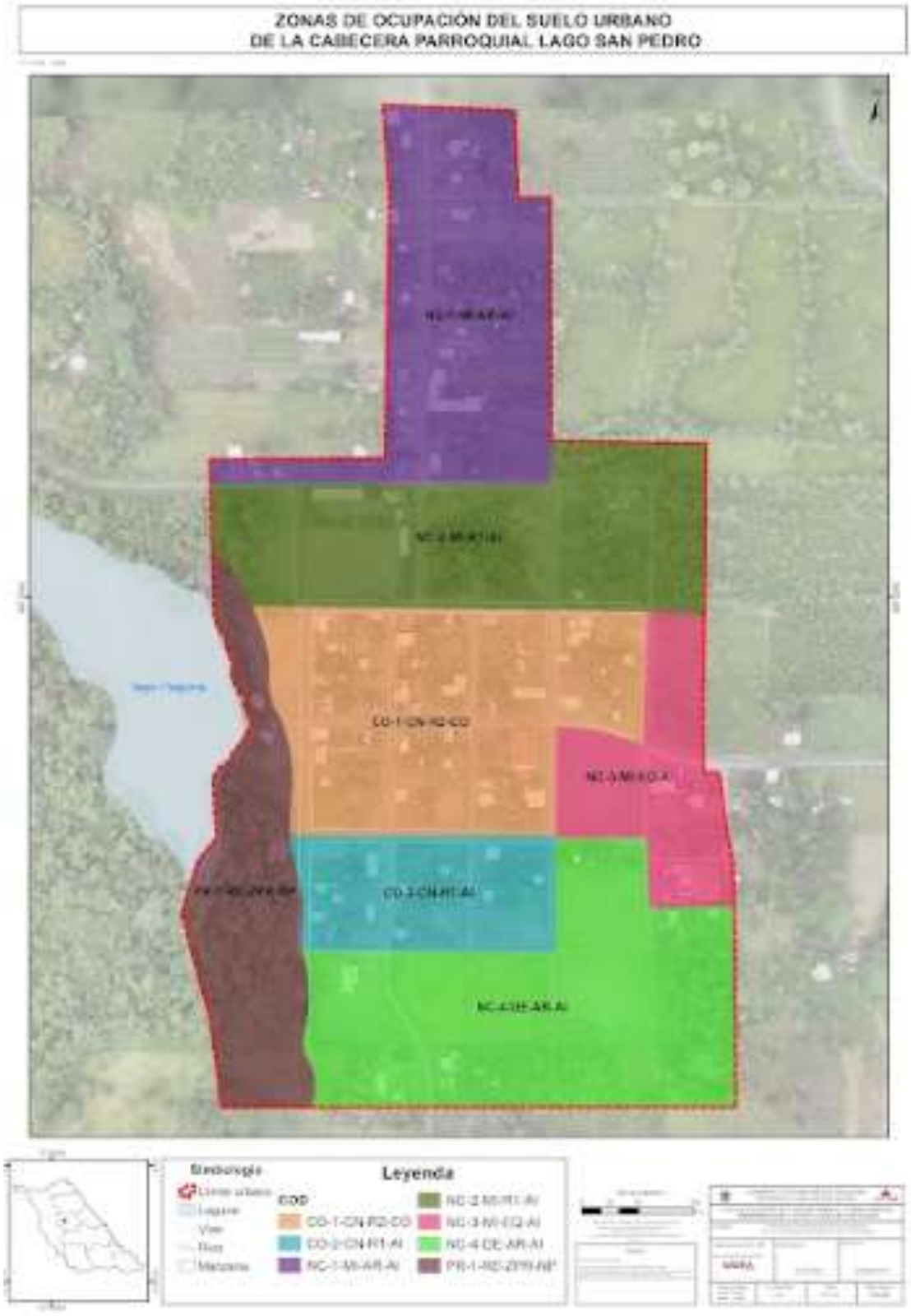
Mapa 1. Delimitación general del suelo urbano por zonas –La Joya de los Sachas



Mapa 2. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial Enokanqui



Mapa 3. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial Lago San Pedro.



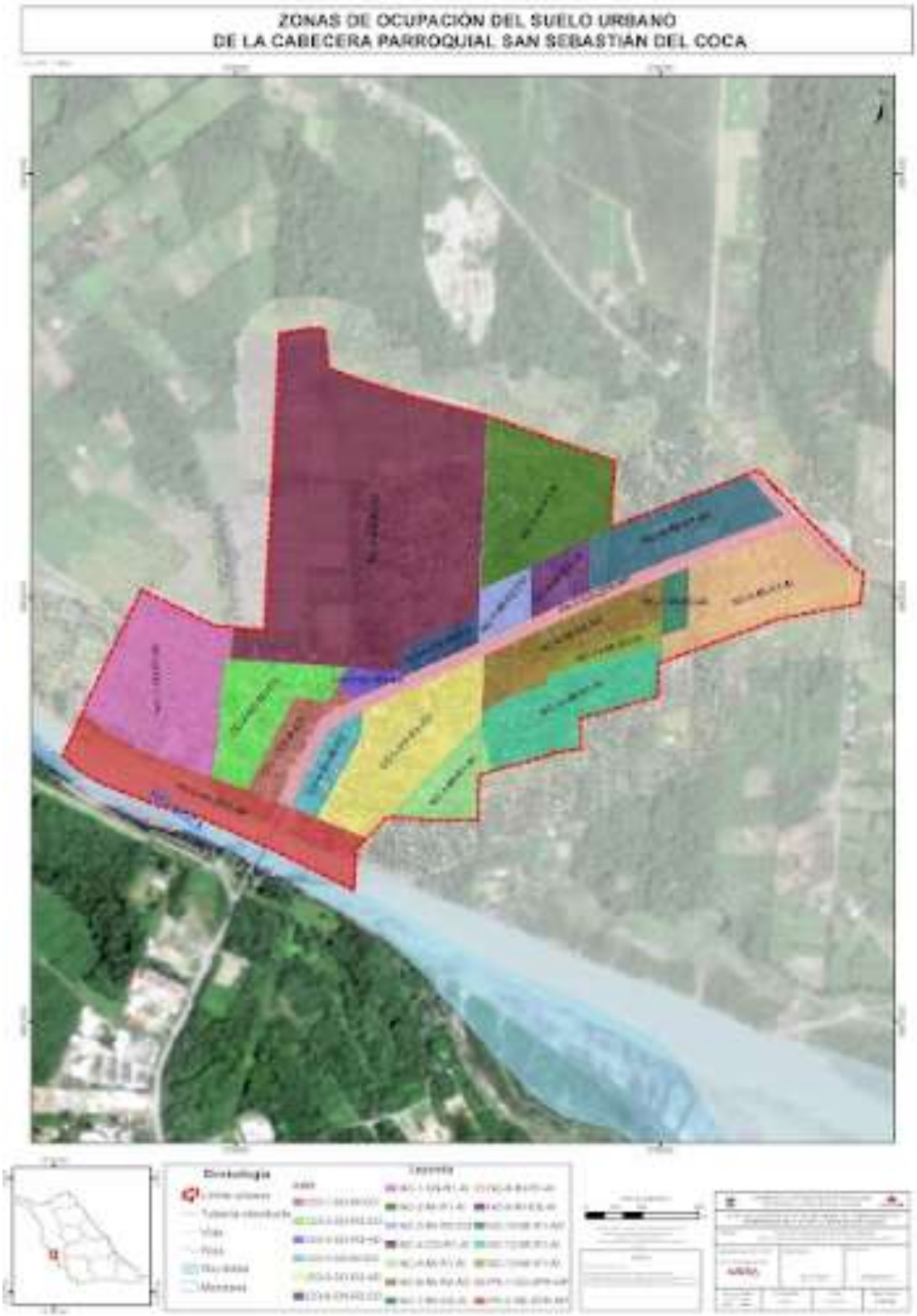
Mapa 4. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquia Pompeya.



Mapa 5. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial San Carlos



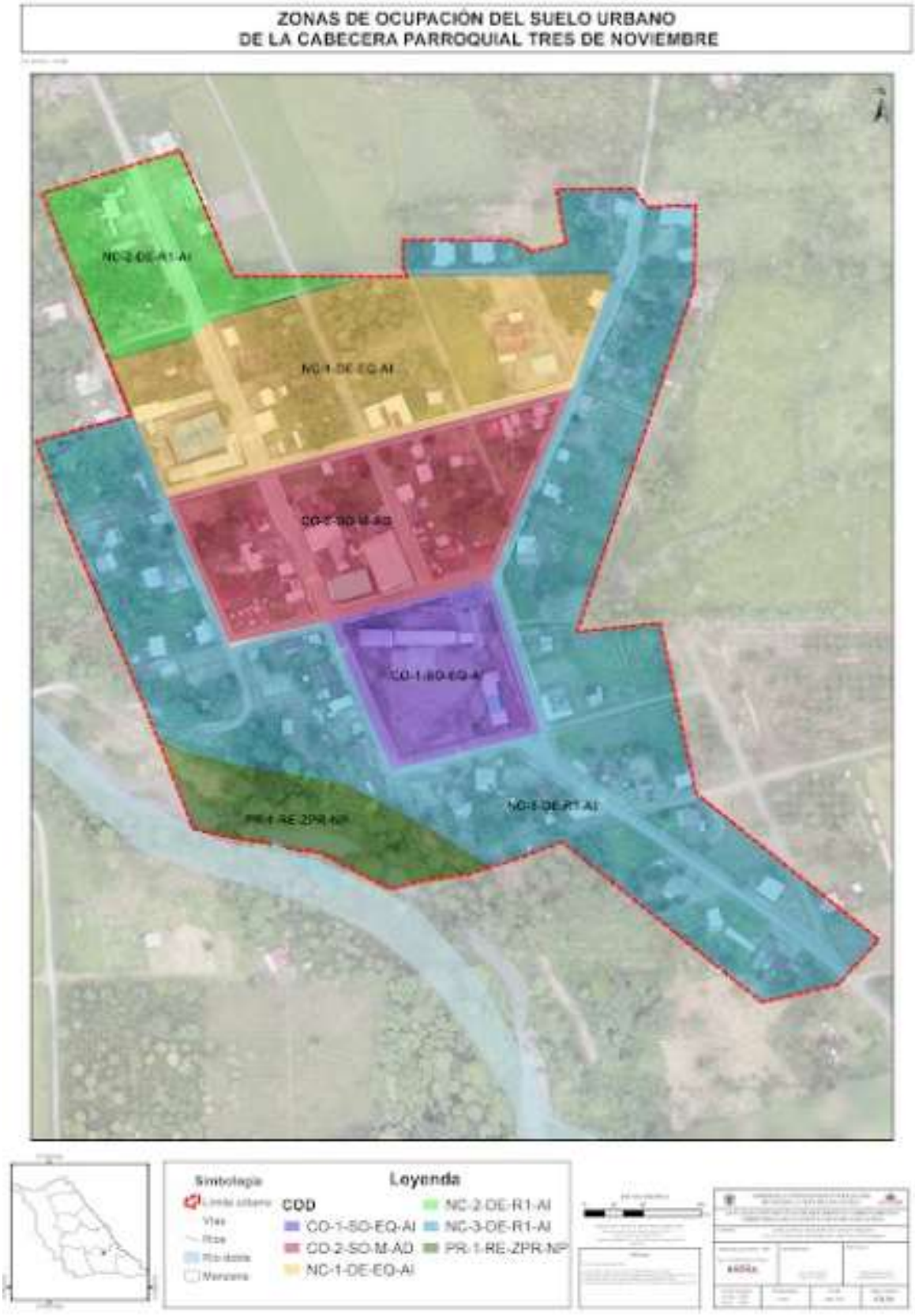
Mapa 6. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial San Sebastián del Coca



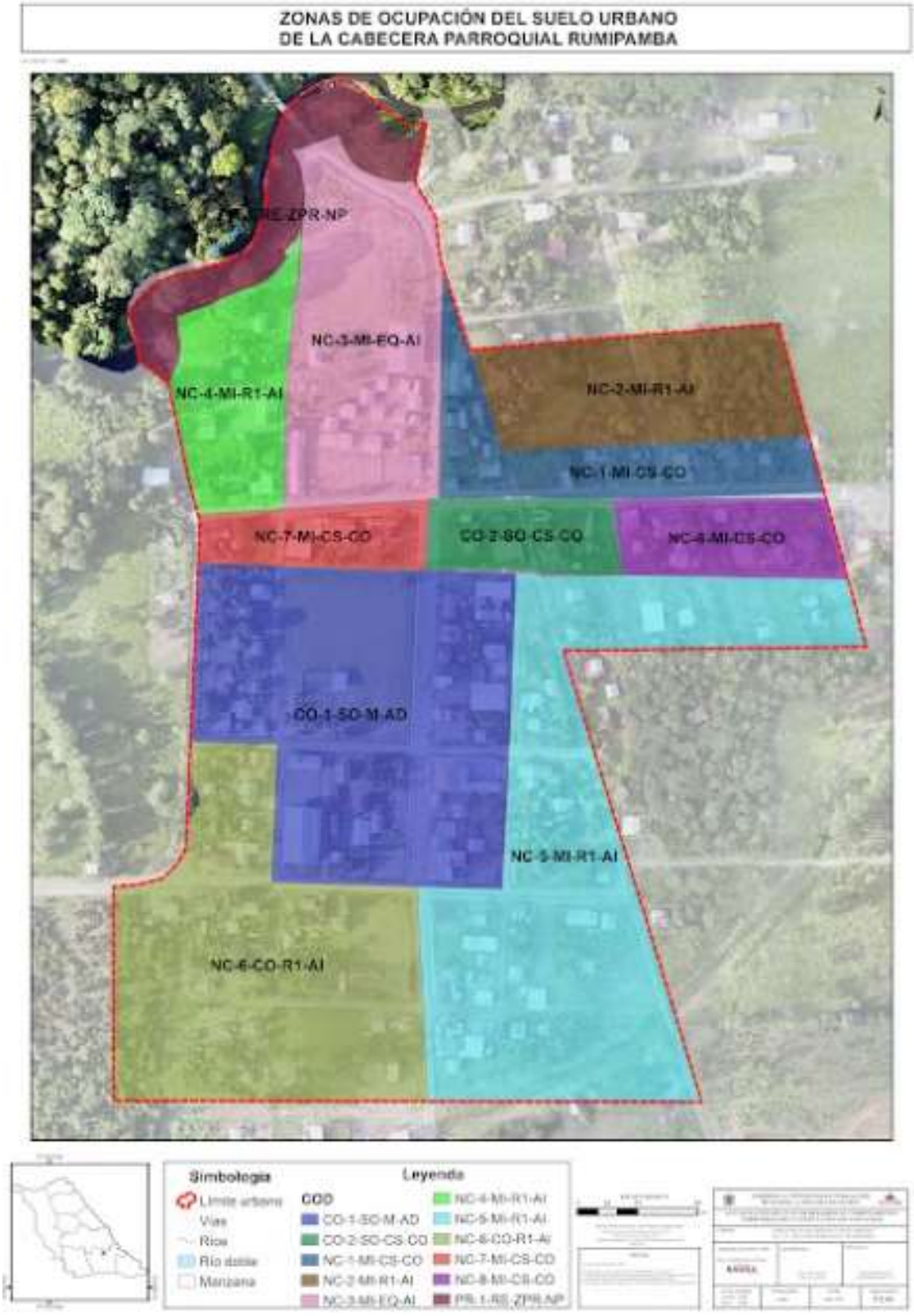
Mapa 7. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial Unión Milagreña



Mapa 8. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Parroquial Tres de Noviembre



Mapa 9. Delimitación general del suelo urbano por zonas – Cabecera Urbano Parroquial Rumipamba



Art. 84.- Estándares Urbanísticos. - De acuerdo con el reglamento de la LOOTUGS los estándares "Son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, perfiles viales, protección y conservación ambiental 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.

Siguiendo los lineamientos de la LOOTUGS y su decreto reglamentario, los estándares urbanísticos definidos para el cantón La Joya de los Sachas son los siguientes:

Art. 85.- Estándares de equipamientos. - Entendiéndose que el equipamiento se refiere a suelo destinado para la edificación o construcción de un espacio para la prestación de un servicio público o social; para el cantón de La Joya de los Sachas se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándar en Suelo Urbano Consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5m2/hab., o 15 m2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso, inferior al 8% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m2/hab., o 20 m2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 6 m2/hab., o 25 m2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento, no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales. -** Para las Cabeceras Urbano Parroquiales se ha determinado un estándar de 5 a 6 m2/hab. aplicado en baja densidad., o de 15 a 25 m2/vivienda aplicada en media densidad; en caso de aplicación de porcentajes el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 86.- Estándares de vías. – para el presente PUGS se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.

- **Estándar en Suelo Urbano No Consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25% del suelo urbanizable y máximo el 30% del suelo urbanizable.
- **Estándar en áreas de Expansión Urbana. -** Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del suelo urbanizable.
- **Estándar en Cabeceras Urbano Parroquiales. -** Para las Cabeceras Urbano Parroquiales la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso, inferior al 25 % del suelo urbanizable.

Art. 87.- Estándares de infraestructura. - Entendiéndose como estándares de infraestructura el referido al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de desechos sólidos; se ha estableciéndose los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado. –** Se considera suelo consolidado cuando exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado. –** Se considera suelo no consolidado cuando exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándares en áreas de Expansión Urbana. –** Se considera suelo consolidado cuando exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.
- **Estándar en Cabeceras Urbanas. -** En las Cabeceras Urbanas se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

Art. 88.- Estándares de espacios públicos. - Entendiéndose que el espacio público se refiere a suelo destinado para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población; se determinan los siguientes estándares:

- **Estándares en Suelo Urbano Consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 7m2/hab., o 15 m2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándares en Suelo Urbano No Consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8m2/hab., o 20 m2/vivienda; en caso de aplicación de

porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso, inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándares en áreas de Expansión Urbana. -** Para suelos de expansión Urbana se ha determinado un estándar de 9m2/hab., o 20 m2/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 20% del suelo urbanizable del sector.
- **Estándar en Cabeceras Urbanas. -** En las Cabeceras Urbanas Parroquiales se ha determinado un estándar de 7m2/hab., o 15 m2/vivienda en áreas con densidades bajas y de 8m2/hab., o 20 m2/vivienda en áreas con densidades medias; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable.

Art. 89.- Estándares urbanísticos para el suelo de protección. - Los suelos de protección, en suelo urbano no podrán sufrir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

Art. 90.- Estándares urbanísticos para áreas verdes y equipamientos comunitarios. - El estándar para áreas verdes será de 9m2/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metros como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y quebradas.

El área verde corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad; y área de equipamiento comunitario, corresponde a un conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan tareas tanto complementarias a las de habitación y trabajo, como para mejorar actividades económicas. Estas proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas, por lo que el sector está relacionado a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Art. 91.- Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento. - A parte de los m2/hab. o m2/vivienda, se han establecido unos estándares para equipamiento, referido a su tamaño de terreno por tipo de equipamiento; el cual deberá ser aplicado al momento de dejar las reservas de suelo en las planificaciones complementaria; estos estándares corresponden a las condiciones definidas por las entidades competentes.

La Normativa de equipamientos y resumen de aprovechamientos urbanísticos se sujetarán los que constan en la presente Ordenanza.

TÍTULO IV
NORMATIVA ESTRUCTURANTE

CAPÍTULO I
Componente Estructurante

SECCIÓN I
Subclasificación del Suelo Rural

Art. 92.- Suelo Rural. - La subclasificación del suelo se adopta las categorías señaladas en los artículos 18 y 19 de la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Para el suelo rural del cantón La Joya de los Sachas se establece la siguiente subclasificación:

- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción
- Suelo rural para el aprovechamiento extractivo.

*Ver lámina: Mapa de su*bclasificación *de suelo rural- cantón La Joya de los Sachas. (Codigo PR-12)*

SECCIÓN II
Componente urbanístico en suelo rural

Art. 93.- Componente urbanístico. - El componente urbanístico formula las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo con los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado (MTD) del PDyOT.

Art. 94.- Polígonos de intervención territorial. - Estos polígonos se han formado a partir de las subclasificaciones del suelo en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizó a partir de la información de partida disponible por el GADM del cantón La Joya de los Sachas y responde a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Corresponden a áreas urbanas o rurales pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas.

Art. 95.- Tratamientos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención

territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico. La LOOTUGS define los siguientes tratamientos:

- Tratamiento de conservación.
- Tratamiento de desarrollo.
- Tratamiento de mitigación.
- Tratamiento de promoción productiva.
- Tratamiento de recuperación

Art. 96.- Usos del suelo Rural. - Dentro de los Polígonos de intervención Territorial (PIT) distribuidos en cada clasificación y subclasificación del suelo definida en el componente estructurante del PUGS, los usos del suelo establecen los siguientes destinos, cuya terminología es de carácter obligatorio.

a. **Uso Residencial. -** Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.

b. **Residencial de baja densidad**. - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

c. **Uso Agropecuario**. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades rurals y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de sueloagropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización.

d. **Uso Agroindustrial. -** El uso de suelo agroindustrial se refiere a la clasificación y gestión de terrenos destinados a actividades agroindustriales, que combinan la producción rural con procesos de industrialización. Este tipo de uso de suelo implica la transformación de productos rurales en bienes manufacturados, como alimentos procesados, biocombustibles, y otros productos relacionados.

e. **Uso Forestal. -** Corresponde a aquellas áreas en suelo rural, destinadas para la plantación de especies forestales para su cultivo y manejo, en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agropecuaria Nacional.

f. **Uso Acuícola. -** Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de

parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización

g. **Uso de Protección Ecológica**. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica correspondea las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban serconservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida enla legislación ambiental del ente rector correspondiente.

h. **Uso de Aprovechamiento Extractivo. -** Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.

i. **Uso de protección de Riesgos. -** Es un suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formarparte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable,su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 97.- Compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT establece las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

- Uso principal. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que seseñale de forma específica.
- Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadascondiciones.
- 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 restringidosse encuentran prohibidos.

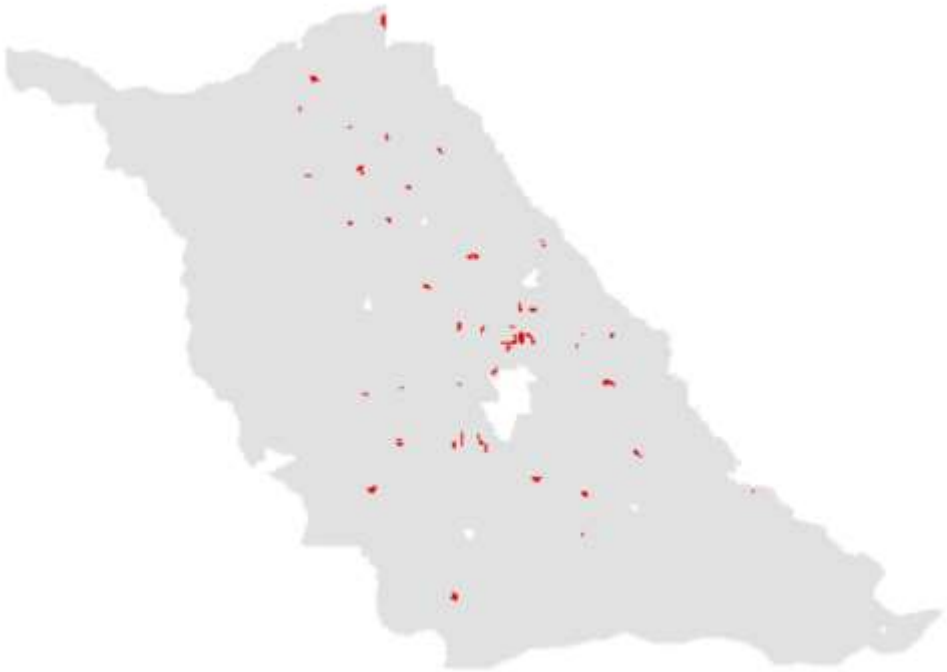
Art. 98.- Ocupación del suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Para el caso del suelo rural, relacionado con las dinámicas del Cantón como territorios colectivos, adjudicaciones pendientes y relacionamiento de asentamientos humanos, se definieron fraccionamientos restringidos y no permitidos.

Art. 99.- Componente urbanístico – suelo rural de protección. – De acuerdo a la normativa legal vigente, se determina para cada Polígono de Intervención Territorial, los tratamientos, usos y aprovechamientos correspondientes, que se deben respetar y cumplir.

En los siguientes cuadros se establecen los usos compatibles de cada uso principal de los polígonos de intervención territorial que son de obligatorio cumplimiento:

Tabla 9. Ficha para el PIT 1 - Centro Poblado Rural

PIT 1- Centro Poblado Rural			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT1-CPR	Centro Poblado Rural	482,86	0,40%



Tratamientos
Mejoramiento integral. - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial. En función de las características de estos asentamientos humanos en suelo rural, se ha definido como PIT para fomentar la gestión y consolidación de usos, aprovechamientos y sobretodo la prestación de servicios públicos de forma integral.

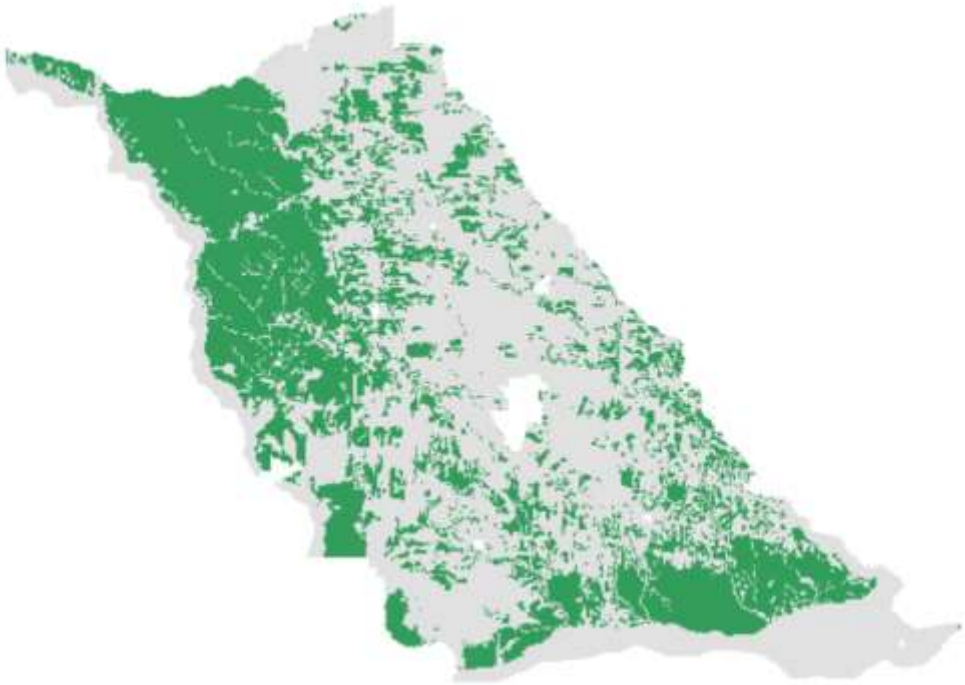
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Residencial rural de baja densidad	Vivienda social	Tala selectiva Rural Drenajes para agro	Deforestación Rural extensiva
Aprovechamientos				

Fraccionamiento	400 m2
Ocupación	Vivienda rural - 1-4 frente*. Franja 100m ancho río, previo el informe de la Unidad de Gestión de Riesgos
Edificabilidad	NO APLICA

*en ningún caso se permitirá fraccionamientos con frentes menores a de 6m

Tabla 10. Ficha para el PIT 2 - Bosque y Vegetación Natural

PIT 2 - Bosque y Vegetación Natural			
PIT	**Descripción**	**Superficie**	**Porcentaje**
PIT2-BVN	Bosque y Vegetación Natural	45779,63	37,90%



Tratamientos

Recuperación: Se aplica a aquellas zonas 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.

Usos

	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Manejo Forestal Sostenible Restauración ecológica Investigación	Agricultura y ganadería regenerativa Turismo de	Tala selectiva Rural Drenajes para agro	Deforestación Rural extensiva Extracción de flora y fauna endémica Cacería y pesca

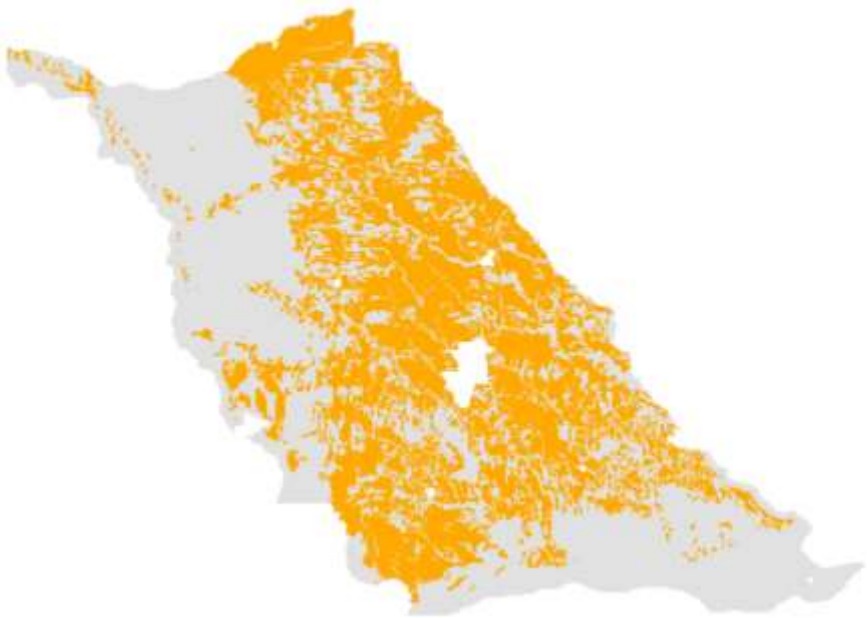
	científica sobre biodiversidad Franjas para conectividad	investigación		Contaminación
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	NO APLICA.			
Ocupación	Pueblos y nacionalidades: Acorde a normativas comunitarias Otra población se define acorde a: Plan de Manejo Integral y Programa de Manejo Forestal Sustentable, para cualquier tamaño de superficie; Programa de Manejo Forestal Simplificado, para cualquier tamaño de superficie del bosque, opcionalmente cuando: - Se trate de un solo predio y, - El manejo forestal, se realizará con arrastre no mecanizado.			
Edificabilidad	Plan de Manejo Integral y Programa de Corta para Zona de Conversión Legal, cuando, se solicita para usos de subsistencia, una autorización para cambiar el uso forestal de áreas con bosque nativo, a otros usos			

Tabla 11. Ficha para el PIT 3 - Recurso Natural Hídrico

PIT 3 - Recurso Natural Hídrico			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT3-RNH	Recurso Natural Hídrico	13479,63	11,16%
			
Tratamientos			
Recuperación: Se aplica a aquellas zonas 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.				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
Restauración ecológica en riberas Turismo Revegetación zonas degradadas		Recuperación de franjas ribereñas	Minería artesanal	Minería no metálica empresarial
Riesgo alto y muy alto	Embalses, restauración, estabilización de suelos, Caudal ecológico	Recuperación de franjas ribereñas (filtros vegetativos) Revegetación en zonas degradadas	NO APLICA	NO APLICA
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No			
Edificabilidad	No			

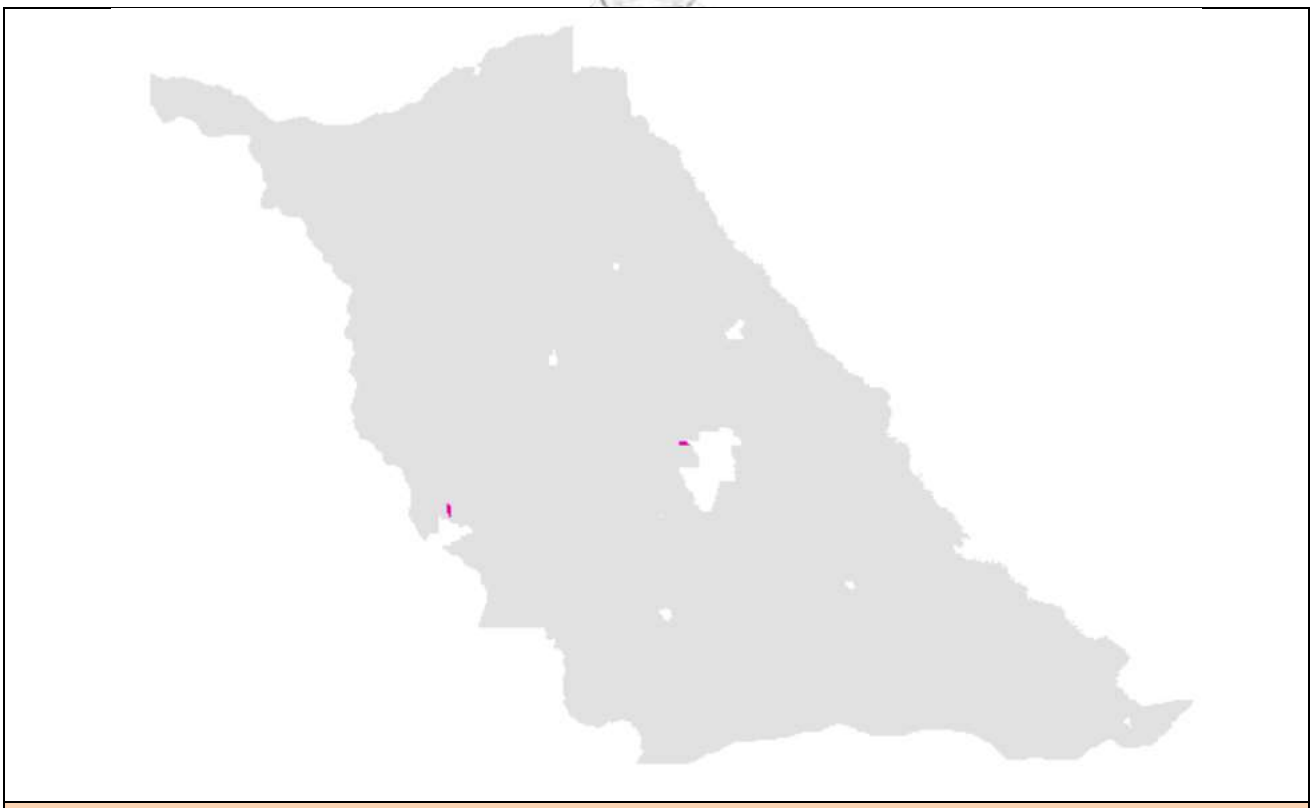
Tabla 12. Ficha para el PIT 4 - Actividades Agropecuarias y Forestales

PIT 4- Actividades Agropecuarias y Forestales			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT4-AAF	Actividades Agropecuarias y Forestales	51641,98	42,76%
			
Tratamientos			

Promoción productiva.- Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo rural, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.				
Usos				
General	**Principal**	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Agricultura, ganadería y piscicultura Plantaciones forestales Silvopasturas Manejo integral de plagas y enfermedades, con técnicas agroecológicas Producción para seguridad y soberanía alimentaria	Productos forestales no maderables, Agroturismo responsable. Manejo eficiente de desechos sólidos. Silvopasturas	Deforestación Tala selectiva	Rural y pecuario extensivo Quema de residuos Actividades contaminantes industriales y/o artesanales
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	1 ha			
Ocupación	Vivienda rural - 1-4 frente. Franja 100m ancho río, previo el informe de la Unidad de Gestión de Riesgos y Dirección de Gestión Ambiental. En casos necesarios el informe Básico determina la inspección de la Unidad de Gestión de Riesgos. Incentivos para integración parcelaria			
Edificabilidad	No			

Tabla 13. Ficha para el PIT 5 - Especial Tratamiento de Desechos

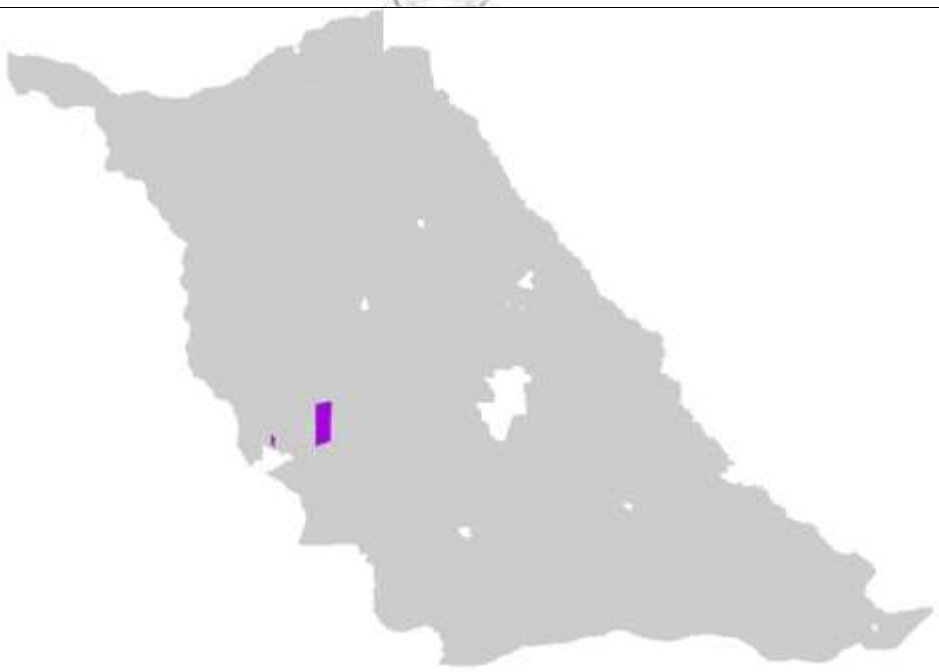
PIT 5 - Especial Tratamiento de Desechos			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT5-ETD	Especial Tratamiento de Desechos	30,90	0,03%



Tratamientos				
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				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Cierre técnico	Regeneración vegetativa	Rural y pecuario	Depósito de desechos
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No			
Edificabilidad	No			

Tabla 14. Ficha para el PIT 6a - Industrial y Gestión Residuos Alto impacto

PIT 6a - Industrial y Gestión Residuos Alto impacto			
PIT	**Descripción**	**Superficie**	**Porcentaje**
PIT6a-IGR_A	Industrial y Gestión Residuos Alto impacto	286,13	0,24%



Tratamientos
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

Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Residuos Químicos Peligrosos: Solventes industriales (benceno, tolueno, xileno). Ácidos y bases fuertes (ácido sulfúrico, hidróxido de sodio). Productos químicos reactivos (peróxidos orgánicos, cianuros). Residuos Médicos/Biológicos Peligrosos: Desechos infecciosos (materiales contaminados con agentes patógenos). Productos farmacéuticos vencidos o no	Residuos de Amianto (Asbesto): Materiales de construcción que contienen asbesto (aislamiento, tejas de techo).	Reciclaje	Rural y pecuario Vivienda

	utilizados. Restos de tejidos y fluidos humanos. Residuos Radiactivos: Materiales de desecho provenientes de la industria nuclear (residuos de plantas de energía nuclear). Materiales radiactivos utilizados en medicina (isótopos radiactivos para tratamientos y diagnósticos). Residuos de la Industria Petrolera: Lodos de perforación. Aguas residuales de fracturación hidráulica (fracking). Productos químicos utilizados en la extracción de petróleo y gas. Residuos de Productos Químicos Orgánicos Persistentes (POP): PCB (bifenilos policlorados) utilizados en transformadores eléctricos. Pesticidas organoclorados (DDT, dieldrín, endrín). Residuos de Metales Pesados: Mercurio (termómetros, interruptores). Plomo (baterías de plomo-ácido, pintura			

	a base de plomo). Cadmio (baterías de níquel-cadmio, pigmentos). Residuos de Explosivos: Materiales explosivos industriales (nitrato de amonio, dinamita). Desechos de fabricación de municiones y armas.			
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	Lote mínimo 15 ha			
Ocupación	NO APLICA			
Edificabilidad	NO APLICA			

Tabla 15. Ficha para el PIT 6b - Industrial y Gestión residuos Mediano Impacto

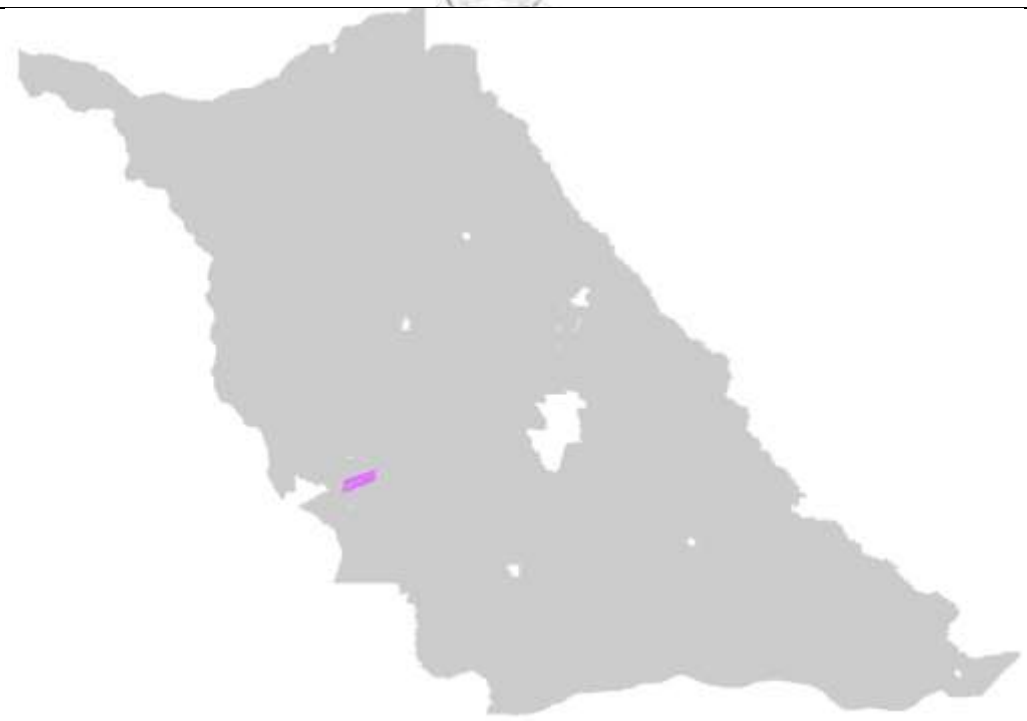
PIT 6m - Industrial y Gestión residuos Medio Impacto			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT6m-IGR_M	Industrial y Gestión Residuos Medio Impacto	236.18	0,20%



Tratamientos				
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				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Tratamiento biológico, físico-químico y algunas formas de reciclaje especializado. Residuos de producción rural con niveles moderados de pesticidas. Residuos electrónicos que contienen pequeñas cantidades de metales pesados.	Residuos industriales que contienen pequeñas cantidades de sustancias químicas peligrosas. Residuos de laboratorios que no son extremadamente tóxicos.	Reciclaje	Rural y pecuario Vivienda
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	Lote mínimo 3,00 ha			
Ocupación	NO APLICA			
Edificabilidad	NO APLICA			

Tabla 16. Ficha para el PIT 6m - Industrial y Gestión Residuos Bajo impacto

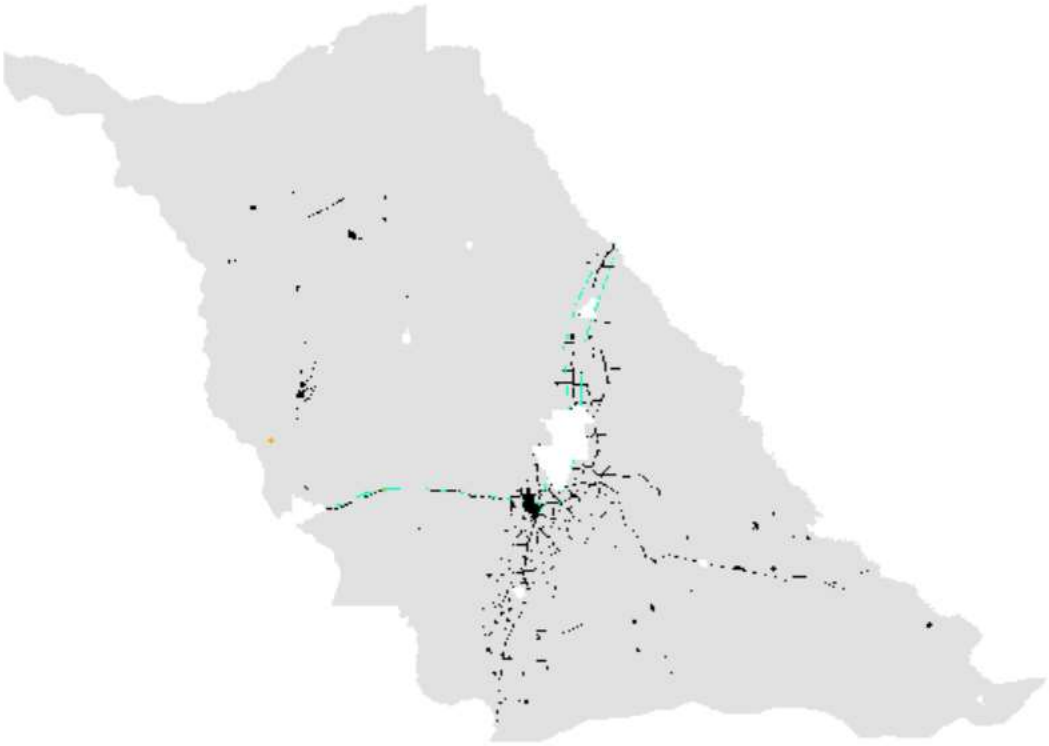
PIT 6b - Industrial y Gestión residuos Bajo Impacto			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT6b-IGR_B	Industrial y Gestión residuos Bajo Impacto	84.66	0,07%



Tratamientos				
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				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Residuos orgánicos y de jardinería (para compostaje). Residuos de construcción y demolición no peligrosos. Residuos reciclables como papel, cartón, plástico y vidrio. Residuos electrónicos que no contienen sustancias peligrosas.	economía circular al facilitar el reciclaje y la reutilización de materiales (compostaje)	Rural y pecuario	Vivienda
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	Lote mínimo 1,00 ha			
Ocupación	NO APLICA			
Edificabilidad	NO APLICA			

Tabla 17. Ficha para los PIT 7, 8 y 9 - Recurso Estratégico Nacional Petróleo, Mineros No Metálicos y Nacional Electricidad

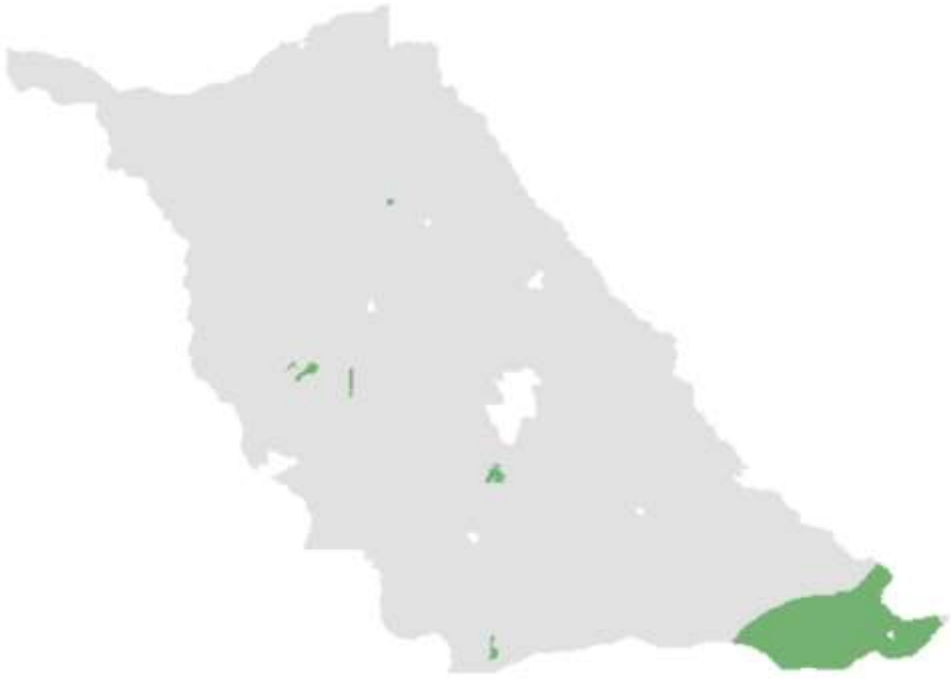
PIT 7, 8 y 9 - Recurso Estratégico Nacional Petróleo, Mineros No Metálicos y Nacional Electricidad			
PIT	**Descripción**	**Superficie**	**Porcentaje**
PIT7-RENP	Recurso Estratégico Nacional Petróleo	1175.68	1,00%
PIT8-RMNM	Recursos Mineros No Metálicos	8.40	0,01%
PIT9-RENE	Recurso Estratégico Nacional Electricidad	154.09	0,13%



Tratamientos				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Franjas de protección	Forestal, restauración	Vivienda	Rural y pecuario extensivo
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	NO APLICA			
Ocupación	NO APLICA			
Edificabilidad	NO APLICA			

Tabla 18. Ficha para el PIT 10- Bosque y Vegetación Natural Protegido

PIT 10- Bosque y Vegetación Natural Protegido			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT10-BVNP	Bosque y Vegetación Natural Protegido	7362,57	6,10%



Tratamientos				
Conservación.- Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o rural, 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				
Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Restauración ecológica Investigación científica sobre biodiversidad Franjas para conectividad	Agricultura y ganadería regenerativa Turismo de investigación	Tala selectiva Rural	Deforestación Rural extensiva Extracción de flora y fauna endémica Cacería y pesca Contaminación
Aprovechamientos				
Fraccionamiento	No			
Ocupación	No			
Edificabilidad	No			

Tabla 19. Ficha para el PIT 11 - Cementerio

PIT 11 - Cementerio			
PIT	**Descripción**	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
PIT11-CMT	Cementerio	1.00	0,00%

Tratamientos
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.

Usos				
	Principal	**Complementario**	**Restringido**	**Prohibido**
	Religioso	Patrimonio	Rural y pecuario	Vivienda

Aprovechamientos	
Fraccionamiento	NO APLICA
Ocupación	NO APLICA
Edificabilidad	NO APLICA

Art. 100.- Componente urbanístico – suelo rural de expansión urbana.

Para el cantón La Joya de los Sachas el Suelo Rural de Expansión Urbana, no se ha considerado una designación en el territorio debido a que, luego del análisis geoestadístico realizado, se

concluye la existencia de un gran porcentaje de suelo urbano no consolidado disponible dentro de los actuales límites urbanos y que requiere de su consolidación evitando la expansión urbana de forma horizontal, debiéndose priorizar la consolidación del suelo vacante dentro del área urbana previo a la expansión de este a suelo rural.

SECCIÓN III
Cambio de uso de suelo

Art. 101.- Procedimiento. - De acuerdo con la normativa nacional vigente, es necesario solicitar a la Autoridad Agraria Nacional la autorización de cambio de uso de suelo, para ello, el Acuerdo Ministerial 214 de diciembre de 2019 del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) determina su procedimiento (Ver anexo 2).

TÍTULO V
NORMAS Y MODIFICACIONES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
Modificaciones al Plan de Uso y Gestión del Suelo

Art. 102.- Podrán modificarse solamente las disposiciones del PUGS relativas a:

a. Localización de equipamientos, áreas prioritarias de desarrollo urbano y las disposiciones relativas a las condiciones de edificaciones y urbanización dentro de las márgenes que establece el Capítulo.

b. El Concejo Cantonal, de ser el caso, propondrá las reformas al presente Capítulo, cuya modificatoria estará sujeta a lo que prescribe el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 103.- Las modificaciones del diseño urbano permisible serán aquellas que varíen la densidad de población, distribuyéndola o incrementándola hasta el 10% de la asignada. El coeficiente de ocupación del suelo total (COST) y el tamaño de sus lotes, podrán variar hasta el 10% de los indicadores establecidos en el PUGS.

Art. 104.- Solo al Concejo Cantonal le corresponde interpretar en forma obligatoria las disposiciones de este Capítulo, de acuerdo al procedimiento previsto para el efecto por norma técnica que para el efecto se emita por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, o la instancia que haga sus veces (de existir dudas se procederá de acuerdo al procedimiento previsto en la Norma Técnica del Consejo T. de Uso y Gestión del Suelo Nro. 0005-CTUGS-2020), así como acordar su modificación, basado en informes técnicos emitidos por la Dirección de Gestión de Planificación del GADMCJS y/o departamentos técnicos necesarios.

Para predios ubicados en el PIT Centro Poblado Rural y de acuerdo con la Norma Técnica

vigente correspondiente citada en el anterior párrafo, podrán solicitar al GAD Municipal la asignación de datos para la zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación de suelo, derivados del PUGS y complementado de un análisis urbanístico del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: áreas verdes, equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio.

La Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución elaborado por la Secretaría de Concejo que será remitido al Concejo Municipal.

CAPÍTULO II
Normas para el Uso de Suelo

SECCIÓN I
Consideraciones Técnicas

Art. 105.- El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente Capítulo.

Art. 106.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, se entenderá que están prohibidos.
En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a la presentación de un plan parcial o especial y que el mismo justifique la necesidad de su incorporación, así como la necesidad de cambiar un uso de suelo no previsto, además deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales y complementarios previstos para el Polígono de Planeamiento.

Demandar para su emplazamiento en dicho polígono, espacios construidos cubiertos y descubiertos y factibilidad de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;

a. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los

usos asignados; y,

b. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

Art. 107.- El PUGS que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de los centros urbanos, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socio-económicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación será de la administración municipal anterior hasta el primer año de la administración vigente, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos.

Art. 108.- Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá a petición de parte interesada ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previos informes de la Comisión técnica creada para el efecto; y de la Dirección de Gestión de Planificación.

Art. 109.- Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del PUGS serán nulos.

Art. 110.- Uso del suelo para actividades extractivas. – Para las actividades extractivas no metálicas y que no sean de proyectos nacionales de carácter estratégico, el GAD, luego de un plan de manejo aprobado por autoridad competente, emitirá el permiso de funcionamiento correspondiente, así como del uso de suelo.

Art. 111.- Certificado Administrativo Gestión Riesgos para uso del suelo de actividades económicas. - Será necesario que la UGR establezca un certificado de riesgos previo a la obtención del IPRUS para las actividades económicas que se desarrollen en el cantón La Joya de los Sachas.

Art. 112.- Pago por uso de suelo. - Las personas naturales o jurídicas, que requieran permisos para uso y gestión del suelo en el cantón La Joya de los Sachas deberán realizar los trámites correspondientes y cubrir los valores previstos en la normativa municipal. Para que se realicen los pagos de uso de suelo para el sector extractivo se procederá como se detalla de acuerdo al pago y cobro de la ordenanza que regula, autoriza y controla la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar, y canteras existentes en la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas.

SECCIÓN II
Normativa Específica de Uso Industrial de bajo y mediano impacto

Art. 113.- Uso industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 114.- Usos específicos y áreas de aplicación:

Industrias de bajo impacto: Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales de menor escala que no genera incompatibilidad con la zona de uso residencial.

Se entiende por manufactura a la elaboración de productos que no requieren medidas especiales para mitigar el impacto, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y

Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Las edificaciones para uso industrial de bajo impacto, a más de las condiciones específicas de este tipo de industria, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia
- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las - disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial de bajo impacto, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargada de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos, emitirán los respectivos informes hacia la Dirección de Gestión de Planificación para que

se genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.

- Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.
- Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles, y estarán dotadas de muros corta - fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de factibilidad de la municipalidad de servicios básicos y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por las entidades correspondientes.

SECCIÓN III
Normativa Específica de Uso de Equipamiento de Servicios

Art. 115.- Uso de equipamiento de servicios. - Destinado a actividades e instalaciones que satisfagan las necesidades de la población, garanticen el esparcimiento y mejoraren la calidad de vida.

Art. 116.- Servicios públicos. - Son los que presta el Estado o el GADM del cantón La Joya de los Sachas, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

SECCIÓN IV
Norma Específica de Uso Suelo de Protección

Art. 117.- Usos de protección ecológica y conservación Patrimonio Natural. - Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes a Áreas Forestales, Zonas de Riesgo, Zona de protección de recarga hídrica. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos y actividades industriales, extractivas y agro productivas, para lo cual se articulará con los Planes de Manejo Ambiental, Así como la ley ambiental vigente y afines.

Art. 118.- Usos específicos y áreas de protección ambiental. - Son aquellas áreas de especial interés ambiental, de toda índole según las competencias del GADMCJS y en cumplimiento de la normativa vigente, destinadas a usos no modificables cuya finalidad es la protección del ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de Planes de Manejo, estos se conforman con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

SECCIÓN V
De los riesgos

Art. 119.- Riesgos. - En el territorio en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.
La Unidad Municipal responsable de la gestión de riesgos será la encargada de proveer información al ente rector y la autoridad competente en el GAD, sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el cantón La Joya de los Sachas, mediante la implementación de la información fidedigna que permita la oportuna toma de decisiones a nivel cantonal para evitar o minimizar los riesgos de un desastre, y que promueva la adecuada aplicación del PUGS.

Art. 120.- Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales. Los propietarios de lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la Unidad Municipal responsable de la gestión de riesgos, que requieran habilitar o construir, cumplirán los siguientes requisitos:

a. Informe de evaluación del nivel de riesgo en el lote, emitido por la Unidad encargada de la gestión de riesgos en el GADM del cantón La Joya de los Sachas.

CAPÍTULO III
Urbanización y edificación

Art. 121.- Objetivo. - El presente Capítulo tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en las cabeceras parroquiales de las zonas urbanas y asentamientos en suelos rurales y otros que pudieran ser aplicables según la normativa vigente en el marco de la competencia del GADMCJS, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 122.- Ámbito de aplicación:

1. Este Capítulo es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, entendido por tales, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a. Diseño de todo tipo de urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc., diseño paisajístico y de jardinería.
b. Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
c. Agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones y eléctrico); del transporte terrestre; forestal; industrial; de la ingeniería de saneamiento e higiene.

Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

1. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, y requerirán un proyecto según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:

a. Obras de edificación de nueva construcción (obras menores), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.
b. Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.
c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico – cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

2. Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

Art. 123.- Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales ubicadas en el territorio, las que serán determinadas y detalladas para cada caso.

CAPÍTULO IV
De las exigencias técnicas y administrativas

SECCIÓN I
Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad

Art. 124.- Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo con la presente Ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud, y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN II
Exigencias administrativas

Art. 125.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdividir o fraccionar, urbanizar, realizar un cerramiento, o realizar otro tipo de intervención en su predio o edificio que requería de la aprobación del GADMCJS, deberá previamente acudir a la Dirección de Gestión de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS (Anexo 1- Formulario IPRUS) , solicitud que ingresará con los siguientes requisitos:

1. Especie valorada, con la firma del propietario y/o representante legal

2. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
3. Verificación de datos en el sistema.
4. Una copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y certificado por fedatario administrativo cuando corresponda,
5. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad en original o certificado por fedatario administrativo cuando corresponda,

Un técnico del GADM del cantón La Joya de los Sachas realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a dejar constancia de la observación pertinente, además en caso de existir particularidades en temas de riesgos o ambientales se emitirán los informes pertinentes con las restricciones necesarias del caso.

Art. 126.- Análisis de la petición. - Recibida la petición, y para otorgar el IPRUS, la Dirección de Gestión de Planificación, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de cobertura de Agua Potable y saneamiento.
- Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, subdivisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el presente instrumento normativo.
- Las certificaciones de la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS será tramitado en la Dirección de Gestión de Planificación, en un plazo máximo de ocho días.
- Para el caso de las Parroquias Rurales, el plazo será máximo de quince días.
- En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo con la lo que prevea la normativa municipal vigente correspondiente, de ser el caso.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la autorización del IPRUS, en el que se hará constar: Propietario o posesionario del predio (comprobado en el certificado Registro de la Propiedad), donde consten, datos del predio (Número de predio, clave catastral, situación legal Unipropiedad o en derecho de acuerdo con el comodato, arrendamiento, usufructo y otros), área según escritura, área gráfica, frente lote, excedentes o diferencias de áreas,; Ubicación; Áreas de Construcción; Regulaciones municipales (Zonificación, Clasificación del Suelo , Subclasificación del Suelo, Tratamiento, Uso del Suelo General, Usos del Suelo Específicos, Compatibilidades de uso, Retiros frontales, laterales y posteriores, Frente Mínimo, Predio Mínimo, COS, COST, Edificabilidad altura y número de pisos), Afectaciones como Vial (de ser el caso), Riesgos Naturales (de ser el caso), Hídrica (de ser el caso), Ambiental (de ser el caso), Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso), obras de infraestructuras; y otras necesarias para la realización de

un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

CAPÍTULO V
Fraccionamiento de suelos

Art. 127.- Fraccionamiento, partición o urbanización. - El fraccionamiento, la partición o la urbanización son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante las normas vigentes y la presente ordenanza.

SECCIÓN I
Fraccionamiento en suelo urbano

Art. 128.- Urbanización o fraccionamiento de dos a diez predios. - Se considera urbanización a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 129.- De los requisitos para la autorización de la urbanización o fraccionamiento de dos a diez predios. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la urbanización:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas.
b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
d. Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
e. Planos (tres en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro *Senescyt*). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
f. La propuesta de urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
3. Propuesta de la división del predio;
4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

Art. 130.- De la autorización de la urbanización de dos a diez predios. - Previo a otorgar la autorización de la urbanización, el GADM del cantón La Joya de los Sachas deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes. En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM del cantón de La Joya de los Sachas, no se podrá realizar el traspaso de dominio de cada uno de los lotes a terceros, mientras no se concluya con la apertura y dotación de servicios básicos donde lo requiera.

La Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Queda prohibido al mismo propietario realizar subdivisiones o fraccionamientos, de los predios ya aprobados previamente como urbanización hasta 10 predios, de requerir una nueva urbanización a partir de los 10 predios aprobados, estos deberán tramitarse como Urbanización.

Art. 131.- De la urbanización. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 132.- Condicionantes físicas del predio. - Los predios en los que se proyecte realizar la urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

a. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS del cantón La Joya de los Sachas; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; o encontrarse ubicada en uno de los Polígonos de Intervención Territorial-PIT del suelo urbano.
b. El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada o en proyección;
c. Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
d. Respetar la franja de protección de las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM del cantón La Joya de los Sachas;

e. No ubicarse en áreas de alto riesgo hidrometeorológico, geomorfológico y/o ambientales.
f. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
g. Estar separado de los predios destinados a industrias o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
h. No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad rural calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
i. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos, sistema nacional interconectado.

Art. 133.- De los requisitos físicos. - Los predios en los que se proyecte realizar la urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
b. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
c. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

Art. 134.- De los sistemas públicos de soporte. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura en cada una de las respectivas dependencias.

Art. 135.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. - El GADM del cantón La Joya de los Sachas regulara mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por urbanización para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Toda urbanización contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
b. La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una

vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares; así mismo no excederá del 35% del área útil urbanizable del terreno o predio.

c. Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
d. Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
e. Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM del cantón de La Joya de los Sachas de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
f. No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
g. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM del cantón de la Joya de los Sachas, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
h. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM del cantón La Joya de los Sachas;
i. El Gobierno Municipal determinó en sus instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrador la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
j. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM del cantón de La Joya de los Sachas, 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 estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Art. 136.- Del sistema vial. - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

TABLA 20.- CLASIFICACIÓN DE VÍAS

CLASIFICACION DE VIAS SEGÚN SU DESEMPEÑO		
TIPO	ANCHO TOTAL (m)	PENDIENTE MAXIMA (%)
Camino Rural / forestal	6	16
Camino básico	9	14
Carretera convencional básica	12	10
Carretera de mediana capacidad normal	14,3	8
Carretera de mediana capacidad excepcional	18	8
Vías de alta capacidad interurbana normal	26,6	6
Vías de alta capacidad interurbana excepcional.	34,6	6
vías de alta Capacidad Urbana o Periurbana	48,6	8

Art. 137.- De la aprobación de anteproyecto de urbanización. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el o los propietarios responsable dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas;
b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
d. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
e. Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
f. Planos (en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

g. Certificado de factibilidad de servicios básicos y redes de infraestructura, de no contar con la factibilidad de estos, el propietario propondrá alternativas para su implementación que serán analizados y validados por el GADM del cantón La Joya de los Sachas.
h. Informe de riesgos, emitidos por el ente municipal correspondiente.
i. Certificación emitida por la entidad competente la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos, en caso de existir infraestructura petrolera;
j. La propuesta de la urbanización se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente
4. Propuesta de diseño de la urbanización del predio;
5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso)
9. 9. El CD deberá estar debidamente identificado con el archivo magnético
10. editables en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.

Art. 138.- Plazo: El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años

Art. 139.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de urbanización. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido a la Dirección de Gestión de Planificación, de acuerdo con el formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas;
b. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
d. Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la Unidad de Gestión de Planificación del GADM del cantón La Joya de los Sachas.
e. Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;

f. Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y por las entidades correspondientes;
g. Planos (3 en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
h. Deberá presentar una garantía a favor del GADM del cantón La Joya de los Sachas por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; mismos que podrá ser económicas o su equivalente en lotes de terrenos de la urbanización.
i. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente. (de ser el caso)
j. Certificado de no adeudar al municipio.
k. Cronograma valorado de obras; y
l. Proyecto de Ordenanza de la urbanización.

Art. 140.- De la autorización del proyecto definitivo de la urbanización. - Previo a otorgar la autorización para la urbanización, el GADM del cantón La Joya de los Sachas a través de la Dirección de Gestión de Planificación emitirá un informe técnico favorable, en el que constará el cumplimiento de las normativas vigentes, el cual con el proyecto de ordenanza pasará a resolución del Concejo Municipal.

La ordenanza que aprueba la urbanización, una vez en vigencia, se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas; a costa del beneficiario de la urbanización. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del GAD municipal de La Joya de los Sachas, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de la urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la Municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GAD municipal de La Joya de los Sachas.

Art. 141.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la urbanización. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM del cantón La Joya de los Sachas la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 142.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la urbanización. - El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 143.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la urbanización. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM del cantón La Joya de los Sachas realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

Art. 144.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM del cantón La Joya de los Sachas, se tomará las siguientes acciones:

a. Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
b. En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 145.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la urbanización. - Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas.
b. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
c. Certificado de no adeudar al municipio.
d. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
e. Original o copias de los planos aprobados; y,
f. Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Art. 146.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la urbanización. - Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM del cantón La Joya de los Sachas. En base a

este informe, el GADM del cantón La Joya de los Sachas notificará la fecha de inspección final de la obra.

Art. 147.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la urbanización. - El GADM del cantón La Joya de los Sachas deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Art. 148.- De la ejecución de la garantía. - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

a. Incumplimiento por parte del promotor urbanístico de las normas establecidas por el GADM del cantón La Joya de los Sachas o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
b. Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la urbanización sin la justificación técnica y legal correspondiente.
c. En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM del cantón La Joya de los Sachas en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM del cantón La Joya de los Sachas el culminar con las obras de infraestructura planificadas.
d. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
e. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
f. Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral;
g. Segunda hipoteca de los lotes de la urbanización, por el ciento por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización, según el correspondiente avalúo catastral;
h. Depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor;
i. Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de las obras; y,
j. Dinero de curso legal, depositado en una cuenta bancaria que la Dirección de Gestión Financiera disponga para este tipo de garantías.

Art. 149.- Devolución de las garantías de obras en división o fraccionamiento. - Para la devolución de las garantías de ejecución de las obras de urbanización o fraccionamiento se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el promotor de la urbanización y los representantes legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, previo informe técnico de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y/o Dirección de gestión de agua potable y alcantarillado.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes técnicos de la Dirección de Gestión de Obras Públicas y/o Dirección de gestión de agua potable y alcantarillado. Por el cumplimiento de fases programadas en el cronograma valorado de ejecución de obras.

Art. 150.- Casos especiales de fraccionamiento de predios urbanos. Para los casos especiales de fraccionamientos de predios urbanos únicamente se darán cuando:

a. Por herencia, donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, el tamaño mínimo del lote podrá ser inferior al establecido en los polígonos de intervención territorial, pero no podrá ser en ningún caso menor a 150 m² con un frente mínimo de 6 metros. Con la finalidad de evitar la especulación de tierras, en caso de donación, estos lotes no podrán ser vendidos en un periodo de 5 años desde su aprobación.
b. Para urbanizaciones o fraccionamientos de interés social, se establece un lote mínimo de 100 m² con un frente mínimo de 6 metros.
c. En caso de donaciones y/o declaratorias de utilidad pública a instituciones públicas o entidades privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamiento en suelo urbano se podrá establecer un área menor en lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial, conforme a la necesidad del área para la implantación del proyecto.

Art. 151.- Informe legal de aprobación de división o fraccionamiento urbano.- Una vez que la Dirección de Gestión de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o fraccionamiento y el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación del fraccionamiento, según sea el caso.

Art. 152.- De la aprobación de división o fraccionamiento urbano. - Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una ordenanza, previos informes técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación, e informe legal de Procuraduría Sindica, en tanto que los fraccionamientos de hasta 10 lotes se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

SECCIÓN II
Fraccionamiento en suelo rural

Art. 153.- Fraccionamiento para suelo de clasificación rural. - En suelos de clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso del suelo asignados en las respectivas zonificaciones o aquellas previstas en el PUGS. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación. (Ver anexo 3).

Art. 154.- Fraccionamiento mínimo en Suelo Rural: - En suelo rural se establece los siguientes lotes mínimos de acuerdo con los Polígonos de Intervención Territorial de Suelo Rural:

Tabla 21: Fraccionamientos mínimos en suelo rural del cantón La Joya de los Sachas:

Nombre del PIT	Descripción	Lote mínimo
PIT2-BVN	Bosque y Vegetación Natural	No Aplica
PIT3-RNH	Recurso Natural Hídrico	No Aplica
PIT4-AAF	Actividades Agropecuarias y Forestales	1 Has
PIT5-ETD	Especial Tratamiento de Desechos	No Aplica
PIT6a-IGR_A	Industrial y Gestión Residuos Alto impacto	15 Has
PIT6b-IGR_B	Industrial y Gestión residuos Bajo Impacto	1 Has
PIT6m-IGR_M	Industrial y Gestión residuos Mediano Impacto	3 Has
PIT7-RENP	Recurso Estratégico Nacional Petróleo	No Aplica
PIT8-RMNM	Recursos Mineros No Metálicos	No Aplica
PIT9-RENE	Recurso Estratégico Nacional Electricidad	No Aplica
PIT10-BVNP	Bosque y Vegetación Natural Protegido	No Aplica
PIT11-CMT	Cementerio	1 Has

Art. 155.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. Para los casos especiales de fraccionamientos de predios rurales únicamente se darán cuando**:**

a. Por herencia o donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, el tamaño mínimo del lote podrá ser inferior a lo establecido, pero en ningún caso será menor a 400 m², con un frente mínimo de 15 metros. Con la finalidad de evitar la especulación de tierras, en casos de donaciones, estos lotes no podrán ser vendidos en un periodo de 5 años desde su aprobación. Se podrá autorizar la venta antes del cumplimiento de los 5 años, por enfermedades graves, catastróficas o cualesquiera otras circunstancias que justifique la venta del terreno, previo informe técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial y la autorización del Concejo Municipal.
b. En caso de declaratorias de utilidad pública o donaciones a instituciones o entidades privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamiento en suelo rural, se podrá establecer un área menor en lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial, conforme a la necesidad del área para la implantación del proyecto.
c. En casos excepcionales y debidamente justificados, previa presentación de un informe técnico de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, se podrá autorizar el fraccionamiento de predios rurales en hasta un máximo de cinco lotes. Cada lote deberá cumplir un área mínima de 500 m2 y un frente mínimo de 15 metros.

Art. 156.- Procedimientos para la aprobación de división o fraccionamiento rural. - Los proyectos de fraccionamiento rural; deberán cumplir dos instancias de aprobación:

1. Informe básico de división o fraccionamiento rural,
2. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.

Art. 157.- Informe Básico de fraccionamiento rural. - Para el otorgamiento del informe básico de fraccionamiento rural, el interesado, presentará en la Dirección de Gestión de Planificación, la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal;
2. Presentación de cédula de identidad;
3. Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas;
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso; y,
5. Certificado de gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
6. Croquis de ubicación del predio.

El informe básico será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación, en base a los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Planes parciales y previa inspección al sitio.

Los contenidos mínimos de este informe serán:

1. Datos informativos del propietario;
2. Datos de ubicación del predio;
3. Datos de las categorías de ordenamiento territorial del sector;
4. Lineamientos generales para el proyecto:

i.Del contexto urbano;
ii.Del uso principal y los usos compatibles;
iii.De las formas de ocupación del suelo;
iv.De los coeficientes de ocupación del suelo (COS);
v.De los coeficientes de utilización del suelo (CUS); y,
vi.De las redes de infraestructura de servicios básicos,

El Informe Básico de fraccionamiento rural tendrá validez un año.

Art. 158.- Informe técnico de aprobación de fraccionamientos rural.- Para su aprobación la Dirección de Gestión de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de fraccionamiento rural, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

1. Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal;
2. Memoria descriptiva del proyecto;
3. Propuesta de Fraccionamiento mismos que contengan:

a. Levantamiento planimétrico a escala de acuerdo a norma técnica de dibujo conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, vertientes, esteros, ríos, quebradas y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación;
b. Se presentará la implantación global de acuerdo a la escritura madre, con las ventas parciales que se hayan realizado y la propuesta de fraccionamiento;
c. Adicionalmente se adjuntará la fracción con las coordenadas, cuadros de resumen de áreas y linderos;
d. Estos planos podrán ser en formato A4 o a escala que se requiera, (aplica para todos los tipos de fraccionamientos, adjuntar plano original y 2 copias); y,
e. Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.

1. Copia de la escritura pública;
2. Pago de Impuesto Predial del año en curso;
3. Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad;
4. Carnet de inscripción del profesional que elaborar la planimetría, presentación cédula de identidad y SENESCYT;
5. Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes; y,
6. Copias de cédula y papeleta de votación de los solicitantes.

Art. 159.- Informe legal de aprobación de división o fraccionamiento rural.- Una vez que la Dirección de Gestión de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o fraccionamiento y el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación del fraccionamiento, según sea el caso.

Art. 160.- De la aprobación de división o fraccionamiento rural. - Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una ordenanza, previos informes técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación, e informe legal de Procuraduría Sindica, en tanto que los fraccionamientos de hasta 10 lotes se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Art. 161.- Avalúo de los predios a dividirse o fraccionarse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o fraccionamiento, y lo incorporará al catastro urbano.

Art. 162.- Inspecciones y control de las divisiones o fraccionamientos.- Para el control de las urbanizaciones o fraccionamientos de más de diez predios, la Dirección de Gestión de Obras Públicas y/o Dirección de Gestión Agua Potable y Alcantarillado designará un fiscalizador quien receptará la ordenanza o resolución de la urbanización, según el caso y realizará inspecciones de oficio para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

a. Replanteo de ejes de vías nivelados.
b. Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas y telecomunicaciones.
c. Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
d. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
e. Cuando las obras de urbanización hayan concluido

Art. 163.- Recepción de urbanizaciones o fraccionamientos. - La Dirección de Gestión de Obras Públicas y/o Dirección de Gestión Agua Potable y Alcantarillado receptará las siguientes obras cuando hayan concluido:

a. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano,
b. Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
c. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico,
d. Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones,
e. Construcción e instalación del sistema contraincendios
f. Construcción y habilitación de áreas verdes y parques,
g. Delimitación de lotes con mojones de hormigón,
h. Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Art. 164.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanizaciones o fraccionamientos. Previa a la entrega - recepción de las obras de infraestructura, la Dirección de Gestión de Obras Públicas y/o Dirección de Gestión Agua Potable y Alcantarillado dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, que será suscrita por el director de esta Dirección en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los

Sachas y por el propietario de la urbanización o su representante y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.

Si uno o más de tales informes fuera desfavorable, se informará por escrito al propietario, su representante y/o profesional responsable de la obra, las observaciones que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art. 165.- Aportaciones condicionadas. - Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el desbordamiento de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en las leyes que rigen la materia.

Art. 166.- Trazado de los lotes. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada PIT de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza

Art. 167.- Prohibición de división o fraccionamiento de lotes. – Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas en cada PIT, excepto en los casos establecidos en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO VI

SECCIÓN I
Aprobación de planos para edificaciones

Art. 168.- Toda persona natural o jurídica que desee construir una nueva edificación, ampliar, remodelar o restaurar una existente dentro del perímetro urbano de la ciudad, sus parroquias o cualquier otra área urbana, deberá presentar una solicitud de aprobación ante la Dirección de Gestión de Planificación. Esta solicitud deberá estar acompañada del respectivo proyecto y los siguientes documentos:

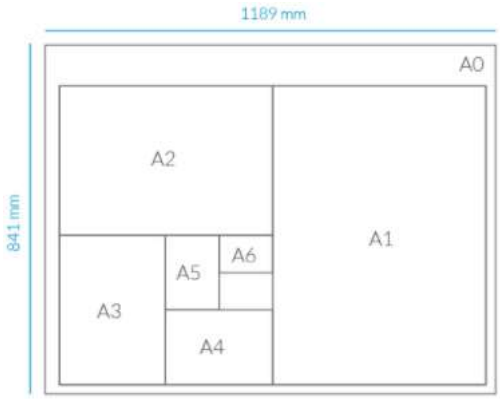
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS;
- Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- Certificado de registro profesional en la municipalidad;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o historial en el caso que lo amerite;
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;

Art. 169.- Presentación de los planos. - Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital (formato .*dwg*,) para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las

disposiciones contenidas en esta sección, además de los planos deberán sujetarse a lo que establecen las siguientes normas INEN:

- Código de práctica para dibujo de arquitectura y construcción;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas; y,
- Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

a. Dimensiones de Laminas. Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:



Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X1682
A0	841X1189
Al	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

b. Cuadro de títulos y sellos de aprobación. –

- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0,15 x 0.15 m.
- Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:
- Clave catastral y número de predio.
- Nombre del proyecto.

- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina - Escala o escalas - Fecha - Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

c. La Responsabilidad Técnica Profesional. - Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, y los diseños de cálculo estructural e instalaciones, así como las construcciones en general, deberán ser ejecutados necesariamente bajo la responsabilidad técnica de un profesional calificado y comprobado, de acuerdo con las correspondientes Leyes de ejercicio profesional.

Para el libre ejercicio de los profesionales facultados por la Ley, para la planificación y construcción de las edificaciones y/o construcciones a realizarse dentro del cantón La Joya de los Sachas, deberán inscribirse obligatoriamente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de La Joya de los Sachas, la misma que otorgará un certificado del Registro Profesional Municipal, por intermedio de la Dirección de Gestión de Planificación, el mismo que tendrá una validez de un año calendario, para lo cual se presentará los siguiente requisitos:

- Cédula de Identidad y certificado de votación.
- Certificación de ser Ingeniero Civil, Arquitecto o profesional calificado, otorgado por la institución rectora nacional. (De Educación Superior).
- Formulario de datos personales otorgado por Planificación
- Dos fotos a color tamaño carnet
- Comprobante de Pago del 12,5% RBU (Remuneración Básica Unificada) dólares americanos, por concepto de Tasa Municipal por la emisión del certificado de Registro Municipal Profesional, cancelados en las ventanillas de recaudación Municipal.

Art. 170.- En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las Normas de Arquitectura, Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y a las siguientes Normas Técnicas Ecuatoriana INEN del Código Ecuatoriano de la Construcción:

- Requisitos generales de diseño;
- Requisitos generales de diseño: peligro sísmico, espectros de diseño, periodos y requisitos mínimos de cálculos para diseño sismo resistente;

- Requisitos de diseño de hormigón armado;
- Requisitos de diseño y construcción de escaleras; y,
- Diseño de sistema de protección contra incendios.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de la acera y/o hasta un máximo de doscientos metros de construcción), el estudio de suelo no será obligatorio salvo el caso de proyectos de futuro crecimiento vertical, sin embargo, deberá presentar la memoria estructural.

Se requerirá de estudios complementarios de las edificaciones que superen los 200 metros cuadrados de construcción, los mismos que deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Públicas Empresa Eléctrica CNEL para casos especiales establecidos en la presente Ordenanza. Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por la Unidad de Control Territorial.

Contenido mínimo de los proyectos.

Para la presentación de proyectos se deberá tomar en consideración tomar la norma CPE INEN 002: Código de práctica de dibujo para arquitectura y construcción.

a) Arquitectónicos. - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamientos planimétricos o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Ambiente y del departamento de gestión de riesgos del GADM del cantón La Joya de los Sachas.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, y demás referencias relevantes del sector.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:
- Datos Generales; Nombre de Propietario; Clave Catastral; No. Predio; IPRUS. No. Fecha; Parroquia; Calle; Área del Terreno; COS-PB; Cos-Total; Uso Principal; Datos de la Edificación; Cuadro de áreas
- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Estos planos deberán llevar la firma original de responsabilidad técnica de un Arquitecto, y

deberán realizarse obligatoriamente para todo tipo de Edificación a excepción de las consideradas como obras menores de conformidad a la presente ordenanza debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Ubicación de lote.
- Implantación general de las áreas de construcción indicando los retiros.
- Plantas generales de distribución de cada uno de los pisos.
- Corte longitudinal y transversal con indicación del sistema de circulación vertical.
- Plantas de instalaciones de AA.SS., AA.LL, y AA.PP.
- Plantas de instalaciones eléctricas, telefónicas y climatización
- Fachadas.
- Elevaciones principales de la edificación.
- Planta y detalles de cubierta.
- Cuadro de Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjeta de datos con espacio para sellos municipales.
- Memoria Técnica sobre el tratamiento de aguas residuales, si está en zonas que no tienen alcantarillado de aguas servidas.

b) Planos estructurales. – En el caso del proyecto que se requiere estos planos deberán llevar la firma original de Responsabilidad Técnica de un Ingeniero Civil o a fin con experiencia en calculo estructural de conformidad a lo que establece la Ley, y deberán realizarse obligatoriamente para todas las edificaciones, para los galpones de uso comercial e industrial y otros usos en estructura metálica y hormigón armado, debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Planta de cimentación.
- Cortes de cimentación.
- Diseño de columnas y pórticos principales.
- Planta de losas de entrepisos.
- Diseño de cubierta.
- Diseño de escaleras y otros elementos necesarios.
- Planillas de hierros y resumen de materiales.
- Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjetas de datos con espacio para sellos municipales.
- Estudios geotécnicos, para edificaciones mayor a dos pisos considerando el tipo y el uso de edificación.

Art. 171.- La Dirección de Gestión de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará el valor correspondiente a la aprobación de planos establecido en la ordenanza respectiva.

Art. 172.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza y las Normas de Arquitectura, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

Art. 173.- Plazo de aprobación. - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

Art. 174.- Permiso de construcciones.

a. Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, este valor será determinado hasta el 30 de noviembre de cada año por la dirección de Obras Públicas de la municipalidad y se aplicará el cuadro que a continuación se detalla:

CONSTRUCCIONES		TASA DE APROBACIÓN
DESDE m2	HASTA m2	DE PLANOS
1	240	1 X 1000
241	600	1.5 X 1000
601	En adelante	2 X 1000

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos del 0.4 x 1000 de acuerdo al área de construcción.

b. De las garantías. - El municipio aceptara como garantías: hipotecas, prenda, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, y depósito de moneda de curso legal.
El monto de la garantía para la construcción será establecido por la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra.

CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTIA DE CONSTRUCCION
DESDE m2	HASTA m2	
1	240	1,00%
241	600	1,50%
601	en adelante	2,00%

En el caso de construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Termina de las obras, para devolución de la garantía el interesado solicitará la inspección a la Unidad de Ordenamiento Territorial, para que compruebe la terminación de las obras de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, y se emita el respetivo permiso de habitabilidad previo a la presentación del informe favorable del cuerpo de bomberos.
No se considerará modificado el plano hasta una variación del 5 % del total de construcción, pasado de este porcentaje se deberá cancelar el valor por m2 modificado.
No se exigirá el pago de la garantía a entidades del sector público.

c. El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente a cuatro Remuneraciones Básicas Unificadas.

Art. 175.- Una vez cumplidos con los requisitos, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención el Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

Solicitud dirigida al Director de Planificación, para edificaciones y para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales.

- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS;
- Permiso de construcción original y tres copias;
- Certificado de no adeudar a la municipalidad;
- Copia de los planos aprobados;
- Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad
- Certificado del registro de la Propiedad o certificado de Gravamen.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, que no excederá los tres años.

El permiso de construcción podrá ser revocado por el Jefe de Construcción o el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo expediente administrativo

sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del bien o sus herederos, de la misma manera que para el caso de obras inconclusas señaladas en esta Ordenanza.

Las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

SECCIÓN II
Autorización de intervenciones constructivas menores.

Art. 176.- Permiso para obras menores. – El Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá autorizar la construcción de obras menores, cuando la solicitud sea para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso.
b. Construcción de cerramientos;
c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
d. Demoliciones; y,

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborales.

Art. 177.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del cantón La Joya de los Sachas, para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario
b. Certificado de no adeudar al municipio
c. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
d. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
e. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
f. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato *DWG*) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto, de ser el caso.
g. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

Art. 178.- Permiso de demolición. - Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá presentar la metodología técnica respectiva; y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Solicitud dirigida al Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial;
b. Se deberá presentar la metodología a utilizarse con la finalidad de coordinar sus trabajos;
c. Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en el cobro, equivalente al 1.5% del avalúo del bien según el certificado catastral, garantía que será de las formas establecidas en el artículo 174 de la presente Ordenanza, firmada por el Director Técnico de Obra y el Propietario; garantía que servirá para subsanar posibles afectaciones; garantía que no se exigirá a entidades del sector público.
d. Certificado de riesgos emitido por el GAD Municipal de La Joya de los Sachas.
e. Se coordinará con la Dirección de Gestión Ambiental para la disposición final para los restos producto de la demolición.

Art. 179.- De la autorización de intervenciones constructivas menores. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM del cantón La Joya de los Sachas a través de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Art. 180.- De la notificación de inicio del proceso. - El propietario deberá notificar al GADM del cantón La Joya de los Sachas el inicio de obra.

Art. 181.- De las inspecciones de obra. - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma aprobado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM del cantón La Joya de los Sachas deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

Art. 182.- Informe de finalización de obra. - El responsable de la obra emitirá al GADMCJS el informe de finalización de obra, con la finalidad de empezar el proceso de devolución de la garantía y el permiso de habitabilidad.

SECCIÓN III
Autorización de intervenciones constructivas mayores.

Art. 183.- Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM del cantón La Joya de los Sachas para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m2.

Art. 184.- De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. - La aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas;
b. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
c. Certificado de no adeudar al GADM del cantón La Joya de los Sachas.
d. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
e. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
f. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
g. Planos arquitectónicos (2 en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
h. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.
i. Cuando el diseño contemple una excavación de más de 1,50 m, de profundidad, se requiere presentar un estudio de suelos y la memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso;
j. Las ingenierías complementarias del proyecto deberán contar con la firma de responsabilidad del profesional especializado.
k. Adjuntar contrato notariado de dirección técnica ó construcción del proyecto entre el ó los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto ó ingeniero) ó empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción;
l. La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizara al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad;
m. El constructor deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales del diseño arquitectónico, estructural y de instalaciones y número del permiso de construcción;
n. El constructor deberá mantener en la obra copia de permiso de construcción y un juego completo de todos los planos aprobados
o. Se protegerá con cerramientos o vallas provisionales mientras dure la construcción;
p. Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama;
q. Tres CD del proyecto arquitectónico y de sus ingenierías según su requerimiento: (estructurales, eléctricas, electrónicas, sanitarias, contraincendios);
r. Pago de tasa por uso de vía pública de ser el caso;
s. Formulario INEC;

t. Formulario de Revisión y Aprobación de Planos; y,
u. Formulario de Permiso de Construcción.

El Informe de Permiso de Construcción tendrá una vigencia de doce meses, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Art. 185.- De la aprobación del anteproyecto. - El GADM del cantón La Joya de los Sachas, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

Art. 186.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM del cantón La Joya de los Sachas, para iniciar el trámite:

a. Solicitud suscrita por el propietario y, de acuerdo al formato establecido por el GADM del cantón La Joya de los Sachas;
b. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
c. Certificado de No adeudar al GADM del cantón La Joya de los Sachas por parte del propietario del predio;
d. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
e. Copia de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
f. Certificado del Registro de la Propiedad o certificado de gravámenes.
g. Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
h. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
i. Planos arquitectónicos y estructurales (3 en físico y en digital en formato *DWG* georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
j. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos considerando el tipo y el uso de edificación,
k. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente municipal competente (de ser el caso).
l. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
m. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos del cantón La Joya de los Sachas de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos y edificaciones especiales;

n. Informe de riegos emitido por la unidad de gestión de riesgos del GADMCJS.
o. Deberá presentar una garantía a favor del GADM del cantón La Joya de los Sachas por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,
p. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

Art. 187.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM del cantón La Joya de los Sachas deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Art. 188.- De la notificación del inicio de obra. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM del cantón La Joya de los Sachas, la fecha de inicio de obra. El Director de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial u Obras Públicas enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Art. 189.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.- Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM del cantón La Joya de los Sachas de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

a. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
b. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
c. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.
d. Informes que será revisado por el jefe de construcciones o quien haga de su vez, en coordinación con técnico de fiscalización del GADM del cantón La Joya de los Sachas.

Art. 190.- Del incumplimiento de la normativa. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal de La Joya de los Sachas, o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADMCJS tomará las siguientes acciones:

a. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones

correctivas que se deberán tomar; y,

b. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM del cantón La Joya de los Sachas.

Notificaciones que será realizados por el jefe de construcciones o quien haga de su vez del GADM del cantón La Joya de los Sachas

Art. 191.- Del informe de finalización de obra. - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del cantón La Joya de los Sachas; con base a este informe, el GADMCJS notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Art. 192.- De la inspección final de la obra. - El técnico municipal, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo, además si se verifica el incremento en su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Art. 193.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. - En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM del cantón La Joya de los Sachas emitirá el certificado de habitabilidad previo a la presentación del informe favorable del cuerpo de bomberos e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Art. 194.- De la ejecución de la garantía. - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM del cantón La Joya de los Sachas, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Art. 195.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

CAPÍTULO VII
Régimen de Propiedad Horizontal.

SECCIÓN I
Ámbito general

Art. 196.- Propiedad horizontal: Los diferentes piso o locales de un edificio o las partes de ellos susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.

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 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. 197.- 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 lo 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.

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

Art. 198.- 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^2 de extensión.

Se establece conforme al Art 424 del COOTAD, que, los predios que no puedan designar el 15% de áreas verdes, el GADMC exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo, su finalidad será única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Art. 199.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal. - Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del cantón La Joya de los Sachas:

a. Solicitud suscrita por el propietario al Director de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADMCJS; además debe indicarse el número de cédula, correo electrónico, número de teléfono convencional y celular.
b. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c. Informe de aprobación de planos;
d. Permiso de construcción;
e. Planos Arquitectónicos de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 188 inciso e.
f. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
g. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
h. Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
i. Certificado del Registro de la Propiedad;
j. Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
k. Reglamento de propiedad horizontal firmado por el profesional en el área de derecho y el propietario.

Art. 200.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal. - El director de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

SECCIÓN II
Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

Art. 201.- 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. 202.- Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal: Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos el régimen de propiedad horizontal.

1. **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.

a. Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.
b. Características de las secciones viales:
c. Los accesos comunales peatonales, deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
d. Los accesos comunales carrózales, deberán tener una sección mínima de 12.00 m.

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

a. 60 m^2 de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
b. 60 m^2 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, con su respectiva área social y de servicio.

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

4. **Coeficiente de ocupación del suelo:** En ningún caso podrá ser superior a lo establecido en esta Ordenanza para cada sector del Cantón.

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

CAPÍTULO VIII

SECCIÓN I
De la cabida mínima de lotes y fajas de terreno

Art. 203.- Para efectos de enajenación, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal de La Joya de los Sachas considérense como lotes y como fajas particulares o municipales.

a. Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

El frente, en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes cuyo frente y superficie sea menor a lo establecido en esta Ordenanza con las respectivas excepciones.

b. Por fajas se entenderá, las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, solo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes; si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas y el Registrador de la Propiedad responsable será sancionado.

Art. 204.- Cuando una faja de terreno de propiedad municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, o por la ubicación de la faja solo es posible la adjudicación a un colindante, el GAD Municipal de La Joya de los Sachas procederá a expedir la respectivo Título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio del Director de Planificación, sea el más o único llamado para adquirirla conforme a las condiciones óptimas de la configuración del predio.

El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago. Para su cancelación el GAD Municipal de La Joya de los Sachas podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, lo cual produce de forma automática la unificación al área del lote colindante, esta resolución se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, debiéndose a este efecto actualizar la ficha Catastral del predio colindante.

Art. 205.- Los propietarios de fajas sin edificios, o edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, estarán obligados al traspaso de dominio de esta faja al propietario del terreno colindante, para lo cual el GAD Municipal de La Joya de los Sachas emitirá la correspondiente normativa.

SECCIÓN II
Expropiación de áreas de terreno

Art. 206.- La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, previa a la elaboración de proyectos y diseños respectivos, solicitará la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento de soporte público necesarios para la ejecución de los proyectos. En el presupuesto del GAD Municipal de La Joya de los Sachas se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

Los proceso de expropiación de harán sujetándose a los requisitos y procedimiento establecidos tanto en el COOTAD como en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

SECCIÓN III
Zonas de protección asociados a los recursos hídricos.

Art. 207.- Los terrenos colindantes con fuentes de agua superficial como son los ríos, quebradas y sistemas lacustres, se someterán a las regulaciones respecto a las franjas de protección. El GAD Municipal de La Joya de los Sachas suscribirá acuerdos de conservación y uso sostenible con los propietarios de estos predios para establecer un plan de manejo.

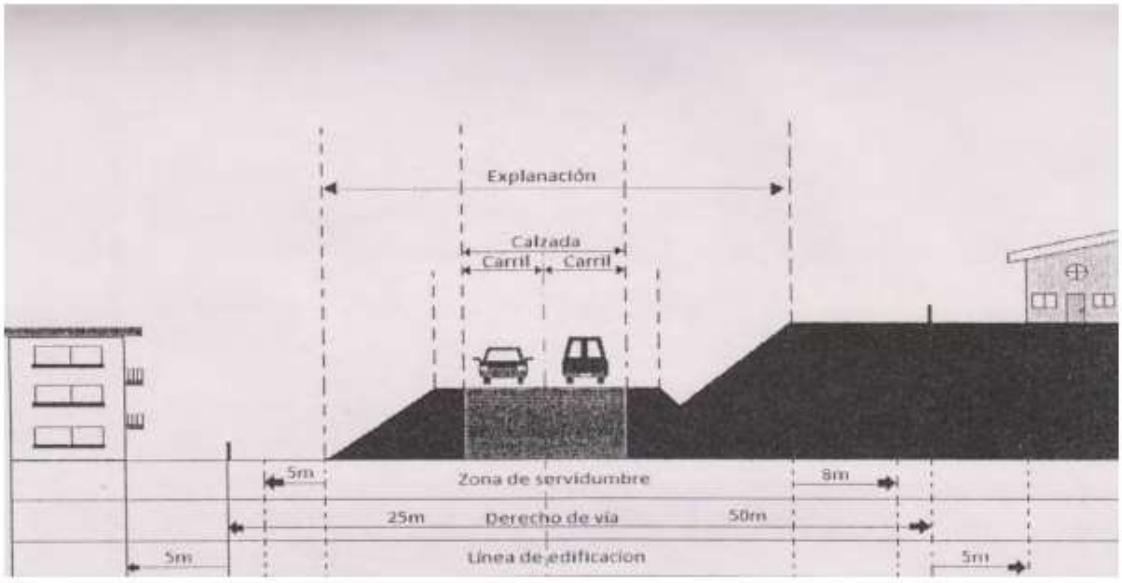
En forma paralela a las riberas de los ríos, quebradas y sistemas lacustres se establecerá zonas de protección conforme los lineamientos establecidos en la Legislación Nacional, esta zona de protección puede variar en casos donde la topografía y estudios lo demuestren.

Para el caso de las quebradas, las franjas de protección, serán de diez metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud.

Mientras el GAD Municipal de La Joya de los Sachas no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de protección, los propietarios utilizarán dicha franja siempre que su actividad priorice la recuperación y conservación de esta área, quedando expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

Art. 208.- Márgenes de protección. - Se respetarán los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna:

a. Para el caso de Derechos de vías estatales, veinticinco metros a cada lado a partir del eje de la vía conforme lo establece la autoridad nacional de transporte, queda establecido así el derecho de vía según lo detallado a continuación:



1. Explanación: Área de Terreno Ocupada por la construcción del camino.
2. Derecho de Vía: Para vías de dos carriles tendrá una longitud de 25 m y para vías de cuatro carriles tendrá una longitud de 50 m medidos a partir del eje de la vía.
3. Zona de servidumbre: tendrá una longitud de 5 m en las vías de dos carriles y 8 m en las vías de cuatro carriles, medidos desde el pie del talud, relleno o desde el borde superior del corte según sea el caso, y estará ubicado dentro de la zona del derecho de vía, marcando el limite a partir del cual se ubicarán cualquier tipo de servicio público.
4. Línea de edificación: Esta zona de seguridad se establecerá en una longitud de 5m a partir del fin del derecho de vía.

(Lo señalado acorde a lo establecido en la sección 5.901 La Faja afectada o derecho de vía, de la Norma Ecuatoriana vial NEVI-12-MTOP volumen 5.)

a. Para el caso de plantas de agua potable, doce metros desde el borde de sus instalaciones.

b. Para el caso de plantas de procesamientos de desechos, lagunas de oxidación y rellenos sanitarios, quinientos metros desde el borde sus instalaciones.

c. Para el caso de tuberías matriz de agua potable en áreas no consolidadas, diez metros a cada lado.

d. Para el caso de oleoductos, quince metros a cada lado.

A más de las franjas de protección establecidas en el presente artículo se tendrá en consideración los diferentes tipo de franjas de protección estipuladas en la presente ordenanza.

SECCIÓN IV
De la publicidad estática y antenas de comunicación

Art. 209.- Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinados al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncien la clase de actividad, profesión arte o negocio previa autorización del GAD Municipal. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes.

Art. 210.- Colocación de Rótulos. - Para la colocación de rótulos, se solicitará la autorización a la Dirección de Gestión Planificación, que deberán precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno y sumados tendrán una dimensión que no sobrepase el 5 % del área de llenos de la fachada de la edificación, así mismo estas no deberán generar barreras arquitectónicas, su colocación será paralela a la fachada a instalar, se prohíbe la colocación perpendicular a la fachada de inmuebles.

Art. 211.- Vallas publicitarias. - La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de La Joya de los Sachas establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

Art. 212.- El interesado sea persona natural o jurídica deberá obtener una certificación de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial previa aprobación de la valla publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno, luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública.

Art. 213.- Para el caso de las vallas de 18 m2 o más, esas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800 metros; además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6.50 metros.

Art. 214.- Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores, promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político y religioso.

Art. 215.- El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y para el pago se establece el siguiente monto.

Se toma como base el 10% de una remuneración básica unificada (RBU) por metro cuadrado de tasa para la colocación de vallas publicitarias por su colocación.

Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 100 m.

Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en la presente Ordenanza.

Art. 216.- Los pagos se realizarán en la Unidad de Recaudación del GAD Municipal de La Joya de los Sachas y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 217.- Las empresas que coloquen las vallas serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de La Joya de los Sachas sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor.

Para el caso de las empresas y/o propietarios de las vallas y paletas publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa de cinco salarios básicos unificados.

Art. 218.- La empresa que coloque las vallas publicitarias deberá presentar al GAD Municipal de La Joya de los Sachas una póliza por daños a terceros, el mismo que será renovable por cada actualización de los permisos.

Art. 219.- Se prohíbe toda manifestación de publicidad y propaganda gráfica en el cantón en lo referente a:

a. Las fachadas o cubiertas de los edificios declarados monumentos históricos o artísticos de carácter nacional o local, así como en sus inmediaciones, cuando por su emplazamiento, la publicidad oculte o impida, total o parcialmente, la contemplación directa de cualquiera de estos monumentos
b. En todo ámbito de los espacios naturales protegidos, o parques naturales de interés nacional;
c. En los postes y estructuras de transmisión de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía;
d. En pancartas de cualquier material atravesadas en las vías públicas; y,
e. En una distancia menor a veinte metros de puentes, redondeles e intersecciones de vías.

Art. 220.- La empresa y/o propietario del inmueble que permita la instalación de las antenas de comunicación, serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por el GAD Municipal de La Joya de los Sachas, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costa del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera de que se integre a su entorno arquitectónico.

Art. 221.- El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se toma como base el valor establecido en la Ordenanza, por ocupación del suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en su altura se pagará 15% de un RBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento a la presente disposición la persona natural o jurídica pagará el doble del valor del previsto en el párrafo anterior de este artículo observando lo dispuesto para el diseño arquitectónico de las mismas, caso contrario se procederá al retiro inmediato.

Art. 222.- Prohíbase la colocación de antenas de comunicación en el sector que comprende el polígono de Conservación, salvo el caso de instituciones públicas o privadas que justifiquen su instalación para servicio colectivo.

SECCIÓN V
Inclusión para la accesibilidad universal

Art. 223.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables para las personas con capacidades especiales. Para lo cual se debe considerar la aplicación de las normas NTE INEN sobre accesibilidad al medio físico vigentes, NEC-HS-AU.

Art. 224.- Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas NTE INEN Accesibilidad a las personas al medio físico y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El GAD Municipal de La Joya de los Sachas negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

Art. 225.- El GAD Municipal de La Joya de los Sachas deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con movilidad reducida, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial proporcionará normas técnicas que se requieran.

Art. 226.- Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente Ordenanza.

SECCIÓN VI
Prevención y Protección

Art. 227.- Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), específicamente la Normativa Técnica referente a la Seguridad Estructural de las Edificaciones; elaborado por MIDUVI y la Cámara de la Industria de la Construcción y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

a. Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras; y,
b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa informático utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
c. Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
d. Se aplicarán en las edificantes las Normas ecuatorianas de la construcción

- NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
- NEC-SE-DS: Peligro sísmico y requisitos de diseño sismo resistente
- NEC-SE-RE: Riesgo sísmico, Evaluación, Rehabilitación de estructuras
- NEC-SE-GM: Geotecnia y Diseño de Cimentaciones
- NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado
- NEC-SE-AC: Estructuras de Acero
- NEC-SE-MP: Estructuras de Mampostería Estructural
- NEC-SE-MD: Estructuras de Madera •
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m

Art. 228.- Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios y su Reglamento, esta Normativa y otras

existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

SECCIÓN VII
Cobertura vegetal, Fauna, Elementos Naturales y Sitios Arqueológicos

Art. 229.- Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios. – Los predios no ocupados con edificación deberán tener cobertura vegetal en al menos setenta por ciento de esa área, deberá contar obligatoriamente con mantenimiento periódico. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades articulará la gestión para la implementación de sistemas agroforestales y huertos.

Art. 230.- De los bosques, vegetación y maleza. - La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

Art. 231.- Gestión del paisaje. - Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art. 232.- Taludes. - Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta longitud podrá ser menor o no existir, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y no requieran muros de contención deberán

estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 233.- Quebradas. - Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las unidades de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Dirección de Gestión Ambiental, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

a. En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
b. En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.;

Art. 234.- Fauna. - Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales, deberán incluirse entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Art. 235.- Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc. Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Se deberá solicitarse las factibilidades respectivas aprobados por el ente rector del Ambiente y Agua (MAATE), así como de la revisión por parte del ente encargado de la municipalidad.

Art. 236.- Vertidos líquidos. - Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, basados a la respectiva

regulación ambiental emitido por la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Art. 237.- Sanciones a la degradación del ambiente. - Las acciones de degradación del ambiente natural obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica, con equipos pesados de construcción, transporte de materiales áridos y pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos que provocaron los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Gestión de Obras Públicas los realizará a costo del infractor y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 20%.

SECCIÓN VIII
Cementerios y Criptas

Art. 238.- Ubicación. – Las nuevas construcciones de cementerios deberán localizarse fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad, de no contar con predios de esta profundidad del nivel freático se deberá considerar las construcciones de mausoleos, columbarios en altura, mismos que deberán garantizar medidas de bioseguridad.

El perímetro del predio deberá estar provisto de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales, además de cumplir con las regulaciones exigidas por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).

Art. 239.- Área de terreno. - Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Art. 240.- Planificación. - Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias; y,

b. Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad del nivel freático, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

Art. 241.- Tratamiento de áreas verdes. - Los cementerios deberán contemplar áreas para caminos y jardines acorde a los lineamientos establecidos en la dirección de Gestión de Planificación.

Art. 242.- Aprobación. - para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito y aprobación del ARCSA.

SECCIÓN IX
Camal o centros de faenamiento

Art. 243.- Ubicación. - Su ubicación deberá estar en sectores alejados de los centros poblados, por lo menos a 1 Km de distancia, en zonas próximas a vías que garanticen fácil acceso y no susceptibles de inundaciones. No deben existir en sus alrededores focos de insalubridad ambiental, libres de emanaciones gaseosas o elementos contaminantes y aislados de otros centros de riesgo como, rellenos sanitarios, hospitales, cementerios, áreas protegidas, patrimoniales o zonas en las cuales exista riesgo de contaminación cruzada, así mismo deberá cumplir con las dispociones normativas del ARCSA.

Art. 244.- Condiciones generales de funcionamiento. - Dentro de las exigencias que se deberá tener en cuenta para la implementación de un nuevo camal se citan las siguientes:

a. El sector donde se implementará deberá disponer de los servicios básicos como: red de agua potable, en cantidad y calidad adecuada para atender las necesidades de consumo humano y las requeridas por cada cabeza de ganado faenado; sistemas de aprovisionamiento de energía eléctrica ya sea de una red pública o de un generador de emergencia propio del matadero; sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas; sistema de recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos y líquidos que producen el matadero.
b. Poseer un sistema de bioseguridad con el objeto de impedir el ingreso de agentes potencialmente contaminantes o considerados de riesgo sanitario a las inmediaciones del centro de faenamiento.
c. En el área externa a la sala de faenamiento debe implementarse: patio para maniobras de vehículos, rampas para carga y descarga de animales, con instalaciones para lavado y desinfección de los vehículos, corrales de recepción, mantenimiento y cuarentena para ganado mayor y menor con abrevaderos de agua; mangas que conduzcan al cajón de

aturdimiento, acondicionada con baño de aspersión, además, debe contar con sala de matanza de emergencia o Matadero Sanitario.

d. En el área interna: la obra civil debe contemplar la separación de las zonas sucias, intermedia y limpia; salas independientes para la recolección y lavado de vísceras, pieles, cabezas y patas; área de oreo y refrigeración de los canales.
e. Las paredes y pisos de todas las zonas de proceso deben ser lisas, resistentes, no tóxicas, impermeables y de fácil limpieza y desinfección, no absorbentes y de colores claros, recubiertas de un revestimiento lavable, en el caso de paredes hasta una altura mínima de un metro con ochenta centímetros, y en el caso de pisos el recubrimiento o diseño debe darle la propiedad de ser antideslizantes, la unión entre pisos y paredes, así como entre paredes deben ser cóncavos;
f. Poseer servicios sanitarios, duchas y vestidores en buenas condiciones de mantenimiento y de limpieza, en cantidad suficiente en relación al número de empleados, siguiendo los lineamientos de seguridad y salud ocupacional.
g. Contar con lavamanos y pediluvios o sistemas de desinfección de calzado al ingreso y salida de cada zona y área del proceso.
h. Contar con el personal necesario para que el proceso sea continuo e ininterrumpido y de tal manera de que los empleados desarrollen las actividades de manera satisfactoria y sin generar contaminación cruzada Los centros de faenamiento pueden omitir estas áreas siempre y cuando entreguen los desechos a un gestor ambiental calificado como tal por la autoridad ambiental.
i. Además, se requiere un espacio amplio para las edificaciones, futuras ampliaciones y en muchos casos pastizales para mantener a los animales durante períodos relativamente largos. Siempre que sea posible.
j. Queda totalmente prohibido descargar aguas sucias no tratadas en ríos, esteros o quebradas., se deberá construir tanques para el tratamiento de aguas servidas, así como de los restos de los animales y sus fluidos.

Art. 245.- Planificación. - Para la implementación del centro de faenamiento deberá cumplir, con los siguientes requisitos específicos:

a. Poseer un cerco perimetral con un punto de acceso para animales vivos, lugar en el cual debe desarrollarse la desinfección de vehículos previo su ingreso al interior del establecimiento y el posterior proceso de verificación documental;
b. Poseer una zona de recepción de animales, la cual debe contar con un patio de maniobras de piso resistente que impida encharcamientos, con rampas de descarga que desemboquen en los corrales, además de tarimas elevadas para el proceso de inspección ante mortem;
c. Corrales de reposo y de cuarentena con pisos resistentes, con pendiente del 3% cuyo diseño impida la acumulación de heces y orina en el interior de los mismos;
d. Todos los corrales deben poseer, cubierta, abrevaderos y sus divisiones de material resistente cuya altura dependerá de la especie a alojar, de fácil limpieza y desinfección; el centro poseerá corrales para cada una de las especies.

e. Poseer mangas de conducción construidas en material resistente, con diseño no lineal, sin esquinas, y cuyas dimensiones permitan la conducción de los animales e impidan su retorno, salida o aglomeración en su tránsito hacia zona de faenamiento;
f. Poseer un sistema de pesaje de animales en algún punto desde la recepción previo el ingreso el sacrificio.
g. La infraestructura para el ingreso de animales a la zona de faenamiento, así como su manejo en este punto deberá estar sujeto a lo determinado en los lineamientos de bienestar animal;
h. Poseer un sistema de sujeción y de aturdimiento acorde a la especie animal y cuya aplicación cumpla con los lineamientos de bienestar animal;
i. Poseer un sistema de rieles de conducción a lo largo de toda la línea de proceso, incluyendo el interior de las cámaras frigoríficas y la zona de despacho;
j. Poseer un sistema de elevación en el área de sacrificio, para que los animales una vez aturdidos sean suspendidos en el aire y colocados en el sistema de rieles de conducción;
k. Poseer un sistema de recolección de sangre, diseñado de tal manera que evite derrames y salpicaduras a pisos y paredes, y que garantice su tratamiento final.
l. Poseer un área de desuello o escaldado, dependiendo de la especie animal, a continuación del área de sacrificio;
m. Poseer tarimas móviles de metal de altura regulable, para las operaciones de desollado, retiro de cabeza, extremidades y vísceras, para el caso de animales a los cuales se les retira la piel;
n. Contar con un sistema de escaldado y eliminación de pelaje; para el caso de animales a los cuales se les retira el pelaje, considerando que la piel forma parte de la canal, luego de lo cual los animales deben ser elevados nuevamente y volver al sistema de conducción para los procesos subsecuentes;
o. Establecer áreas independientes y separadas físicamente del proceso principal para el tratamiento de subproductos cárnicos como vísceras, patas, cabezas y pieles;
p. Poseer sierras eléctricas de acero inoxidable de grado alimentario para la división de canales;
q. Poseer un área de inspección post mortem de canales, la cual debe ser amplia y bien iluminada de tal manera que permita el libre movimiento del veterinario y el desarrollo apropiado de los procedimientos necesarios para la emisión de los respectivos dictámenes: esta área debe contar con los utensilios necesarios para la inspección, así como un sistema de pesaje de canales;
r. Poseer cámaras frigoríficas dotadas con equipo de refrigeración y un sistema de control de temperatura, las cuales deben ser dimensionadas acorde a la capacidad de recepción de animales;
s. Establecer una zona de despacho, la cual debe contar con un área de transición desde las cámaras frigoríficas hasta las aberturas de despacho, las cuales deben estar ubicadas a una altura que permita que el piso de la abertura esté al mismo nivel que el piso de los contenedores.

Art. 246.- Aprobaciones.- Las propuestas serán dirigidas a la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial y estarán sujetas a las exigencias establecidas por la regulación de la

LEY ORGÁNICA DE SANIDAD AGROPECUARIA, y de igual manera se deberá realizar los respectivos estudios de factibilidad así como de los proyectos de dotación de servicios básicos, queda restringido los asentamientos humanos alrededor de esa infraestructura en un radio de 1 km, las descargas que en esta se establezcan no podrán ser en ningún motivo directo a los ríos cercanos. Lo no previsto en la presente se ceñirá a la regulación de La Agencia Ecuatoriana de Aseguramiento de Calidad del Agro -AGROCALIDAD.

SECCIÓN X
Explotación de Áridos y Pétreos

Art. 247.- Competencia. - El control y autorización de explotación de material pétreo se sujetará a las Leyes de la materia y la ordenanza respectiva.

SECCIÓN XI
De los Organismos de Regulación y Control

Art. 248.- Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

a. El Concejo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas.
b. La Unidad de Control y Juzgamiento
c. La Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 249.- Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación del GADM del cantón La Joya de los Sachas, a más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal las siguientes:

a. Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza;
b. Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.
c. Emitir dictámenes sobre los asuntos que requieran resolución del Concejo Municipal referentes a la explotación de áridos y pétreos;
d. Las demás previstas en otros cuerpos normativos.

Art. 250.- La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM del cantón La Joya de los Sachas, propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza, al pleno del Concejo Municipal.

CAPÍTULO IX
Reglas Relativas a la Transferencia de Inmuebles

SECCIÓN I
De la Transferencia de domino de Lotes Urbanos

Art. 251.- Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento;

a. Solicitud dirigida al Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del cantón La Joya de los Sachas, solicitando autorización de transferencia de dominio del terreno.
b. Copia de la Escritura Pública;
c. Certificado de Avalúos y Catastros;
d. Certificado del Registro de la Propiedad;
e. Informe de predial de regulación urbana. (línea de fábrica)
f. Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor);
g. Copias de Documentos personales (comprador y vendedor); y,
h. Los demás determinados en otras ordenanzas.

Art. 252.- Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Unidad de Ordenamiento Territorial quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva.

SECCIÓN II
De la Transferencia de dominio de lotes Rurales

Art. 253.- Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

a. Solicitud dirigida al Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del cantón La Joya de los Sachas para autorización de transferencia de dominio del terreno;
b. Copia de la Escritura Pública;
c. Cuando sea primera venta la autorización de la subsecretaria de tierras esto corresponde a escrituras otorgadas por el estado (INDA –IERAC- MAGAP)
d. Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
e. Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);
f. Certificado Catastral de Bienes Raíces.
g. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS
h. Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.
i. Dos planos del lote suscritor por un profesional que elaboro la planimetría adjuntando la copia de la cedula y certificado del SENECYT. (pueden firmar los planos los profesionales que constan en la resolución del MAGAP 009 de fecha 27/12/2012);

SECCIÓN III

De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,)

Art. 254.- Previo a inspección técnica de verificación de linderos para el reajuste de terrenos. -Se deberá realizar una inspección técnica en conjunto con la Dirección de Gestión de Planificación y la Unidad de Gestión de Riesgo para la verificación de linderos y emisión de informe favorable.

Art. 255.- De la reestructuración o reajuste de terrenos. - Permitirá la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva urbanización y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Art. 256.- La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios y/o reestructuración o reajuste de terrenos.

Art. 257.- Error técnico aceptable de medición. -Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir, que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación.

TABLA 22. ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN

En zonas urbanas		
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)
1	200	2
201	500	3
501	En adelante	5
En zonas rurales		
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)
1	2000	2
2001	5000	3
5001	10000	4

10001	50000	6
50001	En adelante	7

TÍTULO VI
GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
Vivienda y Hábitat

Art. 258.- En el Cantón La Joya de los Sachas se determina en su propuesta el Programa de Hábitat y Vivienda el proyecto de Construcción de viviendas de interés social en los sectores vulnerables del cantón, cuyos lineamientos se ajustarán a los siguientes objetivos en el PUGS en coordinación con el ente rector nacional de vivienda.

Art. 259.- Vivienda de Interés Social. - De acuerdo a la LOOTUGS, "…es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad…". El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley ha generado los parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción, tanto en Vivienda de Interés Social como Vivienda de Interés Público, recogidos en los distintos acuerdos ministeriales.

Art. 260.- Tamaño de la Vivienda. - Para definir la unidad mínima de vivienda se tomarán en cuenta varios razonamientos, como son el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad, confort en la vivienda y bibliografía especializada. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo han conllevado ha reflexiones sobre la calidad de la vivienda y el confort, la necesidad de espacios iluminados de forma natural, con corrientes de ventilación y de dimensiones apropiadas, mejora la calidad de vida.
Es indispensable enfocar a la vivienda como el espacio de estudio y de trabajo, considerando que se ha dado un cambio tecnológico y posiblemente muchos de estos cambios se mantendrán en el futuro.
De acuerdo a los lineamientos del MIDUVI, el segmento 1 de VIS, tiene una tipología de vivienda general obligatoria, pero para los segmentos 2 y 3, el promotor podrá proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, pero que podrán optar por materiales y diseños acordes al territorio y al clima donde se emplazará el proyecto.

Art. 261.- Tipologías. – Se muestra el detalle de las unidades habitacionales propuesto:

1. Unifamiliares

Tabla 23. Tipología de viviendas, PUGS La Joya de los Sachas

PB DPT. 1	
	ÁREA
Hall Ingreso	3,85
Sala / Comedor	14,46
Cocina	8,73
Dormitorio 1	9,61
Dormitorio 2	7,88
Dormitorio 3	8,10
Baño	5,67
TOTAL	**58,30**



2. Cuatro Departamentos de tres dormitorios

Tabla 24. Tipología de viviendas, PUGS La Joya de los Sachas.

PB DPT. 1 y 2		PA DPT. 3 y 4	
	ÁREA		**ÁREA**
Hall Ingreso	3,74	Balcón	3,88
Sala	8,10	Sala	11,40
Comedor / Cocina	14,69	Comedor / Cocina	10,38
Dormitorio 1	9,23	Dormitorio 1	9,23
Dormitorio 2	7,59	Dormitorio 2	7,59
Dormitorio 3	7,78	Dormitorio 3	7,78
Baño	5,64	Baño	5,64
Lavado y Secado	6,36	Lavado y Secado	6,36
TOTAL	**63,13**	**TOTAL**	**62,26**



Vivienda Interés Social. – De acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo como primera acción ha clasificado el suelo e identificado políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, que provienen en su mayoría de las reservas de suelo establecidas en la planificación aprobada por el Concejo Cantonal en años anteriores.

Art. 262.- Lineamientos para Vivienda de interés social: Se identifican cinco **iniciativas** que las iniciativas públicas o privadas pueden intervenir, de acuerdo a su mejor alternativa.

a. Primera iniciativa:

Propiciar en proyectos VIS-VIP municipales, mixtos o privados, viviendas de diversos segmentos con mezcla de tipologías, viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, de tal forma que se oferten soluciones habitacionales de valores diferenciados, accesibles y dirigidos a estratos socioeconómicos diversos, en las condiciones de financiamiento y segmentación que señala el ente rector.

Se considerarán los siguientes porcentajes para la implementación de proyectos:

- Proyectos VIS: Primer segmento 5% - Segundo segmento 30% - Tercer Segmento 65%
- Proyectos VIS - VIP: VIS 25% (en cualquier segmento) - VIP 75%

b. Segunda iniciativa:

Considerar un porcentaje del área de construcción del proyecto para usos mixtos comerciales o de servicios. Esta iniciativa tiene dos alternativas:

- Establecer áreas exclusivas dentro del proyecto para usos mixtos o complementarios, que no superen el 10% de metros cuadrados de construcción permitidos.
- La tipología deberá considerar un diseño de vivienda progresiva que permita en el área libre de terreno, implementar la vivienda productiva. La ampliación se la podrá realizar con Incentivo del Estado.

c. Tercera iniciativa:

El GAD Municipal de La Joya de los Sachas a través del ente gestor de suelo, pondrá a disposición de la población proyectos de Vivienda de Interés Social en arriendo con opción de compra. De preferencia estas viviendas se construirán en predios municipales ubicados en áreas consolidadas de la Ciudad. Así mismo el sector privado o los proyectos mixtos, dispondrán de acuerdo al segmento VIS autorizado, Viviendas en arriendo con opción de compra, bajo las condiciones que establece la norma.

d. Cuarta iniciativa.

La Vivienda de Interés Social y Pública, debe ser de calidad, emplazada en entornos plenamente dotados y servidos, es decir en zonas que garanticen conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos, infraestructuras, aglomeraciones comerciales y fuentes de empleo. Estos parámetros serán medidos para la aprobación de proyectos.

e. Quinta iniciativa.

- Establecer regulaciones que permitan la intervención pública y privada en el mercado de vivienda y mercado de suelo, que contribuyan a frenar las prácticas especulativas que finalmente encarecen el costo de las viviendas.
- Derecho de adquisición preferente: mediante el proceso establecido en este Plan, a partir de 1 año de aprobado este proceso, la Dirección de Gestión de Planificación, conjuntamente con la Jefatura de Avalúos y Catastros, deberán identificar aquellos predios que serán sujeto de este instrumento.
- Generar un banco de suelos, para lo cual se debe actualizar la base catastral de los predios de propiedad municipal que potencialmente pueden receptar este tipo de programas de vivienda. Desde el PUGS se plantea implementar la Ordenanza de Banco de suelos.

Art. 263.- Zonas Especiales de Vivienda de Interés Social (ZEIS)

Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y destinado para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Los planes parciales y demás planes urbanísticos complementarios, podrán definir nuevas ZEIS, donde el suelo vacante sea mayor al 50% de su superficie total.

Art. 264.- Acceso al suelo para vivienda de interés social

De manera que se garantice la diversificación de la vivienda y su localización en suelo urbano consolidado o no consolidado que posea por lo menos dotación de servicios básicos, los proyectos privados de urbanización para uso residencial deberán destinar hasta un 10% a vivienda de interés social, que será enajenada bajo los parámetros que establece el ente rector de hábitat y vivienda. El segmento de VIS será seleccionado por el promotor.

Las actuaciones sujetas a esta norma serán aquellas en las que se proyecte la construcción de 10 o más unidades de vivienda.

Para el suelo rural de expansión urbana, se deberá realizar planes parciales cumpliendo los estándares establecidos en este Plan.

Para el suelo afectado para Vivienda de Interés Social, se aplicará el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con el respectivo Anuncio del Proyecto; o será sujeto de Derecho de adquisición preferente para el caso que se pretenda optar por el Derecho de Superficie.

Para provocar impactos económicos favorables, el gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables a la Empresa y a sus asociados a los que se sujetará la iniciativa inmobiliaria, que podrá realizarse en suelo público o privado.

Art. 265.- El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat.
La ciudad de La Joya de los Sachas no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia, ONU Hábitat para lograr ciudades más equitativas y sostenibles establece la estrategia "ciudades integradoras, para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana".

Art. 266.- Viviendas en suelos rurales.
Previo a la construcción de cualquier tipo de vivienda en suelo rural productivo se deberá contar con el IPRUS- Informe predial de regulación del uso de suelo, requisito indispensable antes de ejecutar la obra.

Las viviendas en suelo rural deberán construirse con estructuras y materiales propios de la zona de acuerdo a las condiciones climáticas, geológicas y ecológicas que guarden relación con los entornos naturales amazónicos, las condiciones culturales, ancestrales y paisajísticas, determinando la creación de una identidad territorial, armonizando la modernidad con lo tradicional, sin alterar las condiciones de vida de sus habitantes, Además se consideran los usos de suelo determinados en el componente urbanístico de suelo rural.

Se propone disminuir el déficit cualitativo de las viviendas rurales en el suelo destinado para asentamientos humanos agroproductivos, a través de programas de saneamiento ambiental y la dotación de servicios de saneamiento adecuado y agua segura.

Se plantea además fortalecer los usos productivos a través de la aplicación de herramientas de gestión del suelo rural basadas en modelos de gestión exitosos; la regulación en la construcción de viviendas rurales y viviendas campestres o quintas vacacionales y la determinación de condiciones de uso y aprovechamiento claras que incentiven usos productivos.

CAPÍTULO II
Instrumentos de Gestión

Art. 267.- 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, conforme lo establece la LOOTUGS en su título IV GESTION DEL SUELOS, artículos del 44 al 47.

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.

Art. 268.- Instrumento por 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 lo unidad de actuación urbanística.

Art. 269.- Propuestas de unidades de actuación urbanística para el cantón La Joya de los Sachas. - según el análisis de propuesta determinada por el PUGS del cantón La Joya de los Sachas se define las siguientes propuestas de UAU:

- Integración de la zona rosa y el parque lineal en la cabecera cantonal “La Joya de los Sachas”.
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "La Joya de los Sachas"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "San Sebastián del Coca"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Enokanqui"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Lago San Pedro"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Rumipamba"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Tres de Noviembre"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "San Carlos"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Unión Milagreña"
- Complementación de las redes de servicios básicos en la parroquia urbana "Pompeya"
- Recuperación e integración del río Yanaquincha al parque lineal
- Implementación de un parque lineal para la recuperación de la franja de protección del oleoducto en la parroquia Enokanqui
- Implementación de un parque lineal para la recuperación de la franja de protección del oleoducto en la parroquia San Sebastián del Coca

Art. 270.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial en sectores no consolidados y aun no urbanizados del cantón La Joya de los Sachas. - En el estudio del PUGS se determina intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas

asociativas entre los propietarios para establecer una nueva configuración física y predial. Para ello las se establece conforme el art 54 de la LOOTUGS los siguientes instrumentos:

a) Reajuste de terrenos
b) Integración inmobiliaria:
c) Cooperación entre participes

CAPÍTULO III
Mercado de suelo

Art. 271.- 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 paro el desarrollo de actuaciones urbanísticas, conforme el Art. 60 de LOOTUGS, estos instrumentos son:

a. Derecho de adquisición preferente;
b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
c. Declaración de zonas especiales de interés social
d. Anuncio del proyecto
e. Las afectaciones
f. Derecho de superficie
g. Banco de suelo

CAPÍTULO IV
Financiamiento del desarrollo urbano

Art. 272.- 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. 273.- Del pago: Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos 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.

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.

CAPÍTULO V
Gestión del suelo de asentamientos de hecho

Art. 274.- 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 lo tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 275.- Declaración de regularización prioritaria: Consiste en la determinación de zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización físico 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 o 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.

Art. 276.- Se regulará de forma inmediata las zonas de riesgo identificadas como lo es el caso del sector de Toyuca colindante con el rio Coca, así mismo la zona sur de la cabecera de San Sebastián del Coca colindante con el rio Coca.

TÍTULO VIII

CAPÍTULO I
Infracciones y sanciones

SECCIÓN I
Reglas Generales

Art. 277.- Obligación de mantener el orden y control territorial. - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del Jefe de construcciones Municipal, quién tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa, y proceder como ente sancionador.

Art. 278.- Instrumentos administrativos. - Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

a. Formas de control basadas en la participación de órganos con competencia través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad;

b. Sanciones.

Art. 279.- Requerimiento de permiso. - Precisan de permiso:

a. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
b. Las obras públicas; y,
c. Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 280.- Responsabilidad solidaria por las infracciones. - Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Art. 281.- Obligación adicional de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento del objeto urbano.

Art. 282.- Circunstancias agravantes. - Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

SECCIÓN II
Procedimientos

Art. 283.- Carácter independiente de las sanciones. - La facultad para sancionar puede iniciarse de oficio o a petición de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Art. 284.- Revocatoria de permisos para edificación. - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la

aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

SECCIÓN III
Sanciones

Art. 285.- Sanciones: Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

Art. 286.- Sanciones aplicables. - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a. Suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto;
b. Multa;
c. Revocatoria de aprobación de planos;
d. Revocación del permiso de construcción; y,
e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

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

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

SECCIÓN IV
Infracciones Generales

Art. 287.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento de hacer caso omiso al requerimiento de legalizar los respetivos permisos.

Art. 288.- Construcción sin someterse a los planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario ordene la suspensión de

las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 289.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 100% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 290.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Art. 291.- Falta de medidas de seguridad.- Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 125% la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 292.- Obstaculización de inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente UNA remuneración salarial básica unificada (RBU).

Art. 293.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se considerará la normativa vigente en la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el uso del espacio y vía pública en el cantón La Joya de los Sachas.

Art. 294.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de la remuneración Básica unificada (RBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Art. 295.- Permiso de habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

Art. 296.- Otras infracciones. - A continuación, se detalla una matriz de Sanciones con sus respectivas medidas de corrección:

Tabla 25. MATRIZ DE SANCIONES

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCION	MEDIDAS DE CORRECCION
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	10% RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	60% RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 % RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	GRAVE	50 % RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización,	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 % RBU	Suspensión de obras, Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida,	LEVE	10 % RBU	Obtención de permisos correspondientes.
Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.	LEVE	1 % RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas

Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo,	GRAVE	50 % RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados,
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas,	LEVE	1 % RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	0,1 % RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 %RBU	Suspensión inmediata de construcción, Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.
Construcciones sin el debido permiso.	LEVE	0,75 % RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de los permisos correspondientes,

CONCEPTOS

SECCIÓN V
Definiciones en orden alfabético

Art. 297.- Definiciones. - Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

a. Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;
b. Centro Poblado Rural: A diferencia de las áreas urbanas, los centros poblados rurales se caracterizan por baja densidad poblacional, un uso extensivo del suelo y acceso limitado a servicios básicos e infraestructura en comparación con las ciudades. Sin embargo, en muchos casos, estos centros funcionan como nodos de intercambio social, económico y cultural para la población rural que vive en las áreas circundantes.
c. Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
d. Equipamiento Urbano: En términos de planificación urbana, el equipamiento urbano es esencial para el funcionamiento adecuado de la ciudad, ya que facilita el acceso equitativo a los recursos y servicios. Además, contribuye a la cohesión social y el bienestar de la comunidad al proporcionar espacios donde los ciudadanos pueden interactuar y realizar actividades cotidianas en un espacio como puntos de encuentro.
e. Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda

y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;

f. Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

g. Fraccionamiento, partición o urbanización. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

h. Habilitación del suelo. - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;

i. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;

j. Instrumentos de gestión urbana 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 predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;

k. Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

l. Tecnologías de la información. - Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;

m. Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;

n. Planes de Uso y Gestión del Suelo. - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDyOT. Permiten articular la norma urbanística con el PDyOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado

del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

o. Profesionales competentes. - Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;
p. Promotor. - Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;
q. Reajuste de terreno. - 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;
r. Simplificación de Trámites. La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;
s. Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;
t. Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por 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.
u. Urbanización. - La urbanización se refiere al proceso de desarrollo y expansión de áreas urbanas, que implica la transformación de terrenos rurales o no desarrollados en espacios habitables, comerciales e industriales. Este proceso puede incluir la construcción de viviendas, infraestructuras (como carreteras, servicios públicos y transporte), y la creación de espacios públicos.; y,
v. Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas

seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Art. 298.- Siglas y/o acrónimos. - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

a. COS: Coeficiente de ocupación del suelo.
b. COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.
c. COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
d. CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo
e. ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.
f. GADMCJS: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas.
g. IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;
h. LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
i. NEC: Normas Ecuatorianas de la Construcción
j. MTD: Modelo Territorial de Desarrollo.
k. POA: Plan Operativo Anual
l. PDyOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
m. PIDARA: Proyecto Integral de Diversificación Agroproductiva y Reconversión Rural
n. PIATER: Proyecto de Innovación de Asistencia Técnica y Extensión Rural.
o. PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
p. SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.
q. SNGRE: Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias
r. UAU: Unidad de Actuación Urbanística.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Los propietarios de edificaciones privadas y las entidades públicas, en las que existan barreras arquitectónicas que impidan la circulación y acceso de personas con capacidades distintas, deben realizar las respectivas adecuaciones a accesos peatonales, circulaciones horizontales y verticales y equipamientos de servicio, de acuerdo a la normativa técnica establecida por el CONADIS, Normas NEC (Normas Ecuatorianas de la Construcción) y para lo cual, se establece un tiempo perentorio de dos años, a partir de la aprobación de la presente ordenanza para que se cumpla con esta disposición, sin perjuicio de someterse a las sanciones respectivas en caso de su incumplimiento.

SEGUNDA. - La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial ejercerá la administración del catálogo de proyectos PDyOT-PUGS-SACHA, y establecerá los procedimientos que sean pertinentes para el registro de nuevos proyectos generados por las Direcciones, Unidades Desconcentradas o Adscritas.

TERCERA. - La realización de estudios y ejecución de toda obra pública, referida a vialidad, infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado y construcción de todo tipo de equipamientos que consten en los respectivos POA de las Direcciones, Unidades

Desconcentradas o Adscritas, se ajustarán a las prioridades estratégicas del desarrollo, definidas en PDyOT-PUGS- SACHA y aprobadas por el Consejo Cantonal de Planificación.

CUARTA. - Encárguese a la Secretaria General y la Dirección de Gestión de Cooperación Internacional, Participación Ciudadana y Comunicación del GAD Municipal, difundir íntegramente los contenidos PDyOT-PUGS-SACHA y la presente ordenanza en concordancia con el artículo 48 del Código de Planificación y Finanzas Públicas.

QUINTA: La Dirección Financiera, en la elaboración del presupuesto anual del GADM del cantón La Joya de los Sachas, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignará el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad operados a través de Proyectos o Planes Parciales Urbanísticos y Arquitectónicos para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el Art.73 de la LOOTUGS.

SEXTA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, deberá contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como de los respectivos Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como con los Planes Urbanísticos Complementarios, para cuyo efecto estarán como responsables la Dirección de Gestión Planificación.

SEPTIMA. - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del Gobierno Central competentes en cada una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

OCTAVA. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas entran en vigencia a partir su publicación de la presente ordenanza, y su difusión se realiza mediante los medios oficiales de la institución, el Registro Oficial y otros espacios que considere necesario.

NOVENA. - Los permisos y certificados otorgados por el GADM del cantón La Joya de los Sachas referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrá validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

DÉCIMA. - Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro del territorio del cantón La Joya de los Sachas, hasta alguna disposición de carácter nacional en contrario; el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 18 Sur, el mismo que será debidamente

expresado en estos términos. En el caso de que estos se hayan realizado en otros sistemas diferentes, es necesario establecer las debidas proyecciones.

DÉCIMA PRIMERA. - En lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, así como las demás normativas conexas que resulten aplicables. Asimismo, se observarán las resoluciones y reglamentos emitidos por el ente rector competente, como el Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS) y la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT).

DÉCIMA SEGUNDA. - En el caso de que el Ministerio rector de la política agraria, emita alguna resolución o criterio técnico que defina lote mínimo de fraccionamiento, construcciones, o usos de suelo; se realizará de manera inmediata la revisión de la zonificación rural.

DÉCIMA TERCERA. - Se podrá generar normativas complementarias posterior a la publicación en el registro oficial de la presente ordenanza, que refuercen y viabilicen su aplicación durante la vigencia de la misma.

DÉCIMA CUARTA. – Ninguna norma complementaria podrá modificar o contraponerse el carácter técnico de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - Las actividades industriales. - Que operen dentro de la zona urbana y rural que cuenten con la patente municipal y sean incompatibles con el Plan de Uso y Gestión del Suelo; seguirán en funcionamiento mediante la autorización provisional hasta un tiempo máximo siete años misma que entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial y tendrán la obligación de reubicarse en la zona industrial determinada en este instrumento.

En caso de incumplir con los plazos establecidos, se procederá a la suspensión del permiso de funcionamiento y del uso de suelo. Si, pese a la suspensión, se detecta la continuidad de su funcionamiento se aplicará una sanción de acuerdo a la siguiente tabla.

TABLA 26. SANCIONES

ZONA INDUSTRIAL	RBU	SANCIÓN PROGRESIVA Y DIFERENCIADA
ALTO IMPACTO	100	30 RBU POR AÑO
MEDIO IMPACTO	50	10 RBU POR AÑO
BAJO IMPACTO	10	3 RBU POR AÑO

TERCERA. – Los Centros de Tolerancia. - seguirán funcionando mediante la autorización provisional siempre y cuando obtengan la respectiva autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de

funcionalidad y se ubiquen como mínimo 1km fuera del límite urbano y centros poblados (comunidades y recintos).
Se determina un tiempo de cinco años para reubicarse conforme lo establece en el PUGS.

CUARTA. - Continuidad de Actividades Comerciales y de Servicios. - Las actividades comerciales y de servicios que actualmente cuenten con permisos de funcionamiento o patentes y que, con la vigencia de esta actualización del PUGS, resulten incompatibles con los usos asignados a las respectivas zonas de planeamiento, podrán continuar operando por cinco años a partir de su publicación en el registro oficial, bajo un permiso provisional. Este permiso estará condicionado a la obtención de una autorización por parte de la autoridad competente, la cual evaluará y verificará el cumplimiento de los índices de saneamiento, seguridad, y condiciones de funcionalidad adecuadas.

QUINTA. - Se condiciona los Usos del suelo relacionados a las actividades al uso específico como actividades de "bares, tabernas, coctelería, discotecas, (con suministro predominante de bebidas alcohólicas) cervecerías, Karaokes y PUBs, que no son compatibles, se emplacen según las directrices establecidas en la presente ordenanza. Por lo cual, deberán relocalizar el equipamiento a una zona compatible para el efecto y cuyos usos de suelo que no han sido expresamente asignados en cada sector deberán relocalizar hacia sectores en los que se permita su emplazamiento cuyo plazo será de cinco años a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial.

SEXTA. - Se fortalecerá la Unidad de Control Territorial misma que estará a cargo del seguimiento, control e implantación de la presente norma, hará de sus veces el Jefe de Ordenamiento Territorial, mientras se designe al Jefe de Construcciones, conforme el orgánico estructural vigente.

SÉPTIMA. - Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos a petición de parte interesada y/o GAD Municipal de La Joya de los Sachas.

No obstante, de lo señalado, los propietarios de las actividades económicas y establecimientos considerados como usos de suelo incompatibles, podrán, luego de la notificación acogerse voluntariamente a una Auditoría Ambiental, la cual tendrá como objetivos:

a. Determinar el grado de cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, tanto a nivel local - incluyendo las constantes en la presente ordenanza como a nivel nacional, tales como el Código de la Salud y la Ley de Prevención de riesgos y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.
b. Evaluar los sistemas de gestión ambiental empleados; y,
c. Determinar la coherencia de la gestión ambiental de la actividad con la normativa vigente en la materia.

Este proceso de integración ambiental será supervisado y evaluado por el Concejo Municipal, de manera conjunta con la Dirección de Gestión Ambiental, estableciendo en cada caso

claramente los plazos para la ejecución de la Auditoría Ambiental y la implementación de su Programa de Medidas Correctoras, así como la periodicidad de la Auditoria en el futuro.

Si la Implementación del Programa de Medidas Correctoras no logra el cumplimiento de las normativas vigentes, por motivos de fuerza mayor de cualquier naturaleza no puede realizarse tal implementación; por lo tanto, se producirá la relocalización del uso de suelo o establecimiento, siguiendo para el efecto las disposiciones establecidas en la presente.

En consecuencia, la Municipalidad, a través de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación del respectivo Programa de Medidas Correctoras, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

La ejecución de la Auditoría Ambiental y la formulación e implantación del Programa de Medidas Correctoras, será de responsabilidad técnica y económica de los interesados.

OCTAVA. - En un plazo máximo de noventa días, a partir de la aprobación de la presente ordenanza, se harán las reformas necesarias a la Ordenanza de cobros administrativos en las que se incorporará todas las tasas generadas con la presente ordenanza.

NOVENA.- En el plazo máximo de seis meses, contado a partir de la aprobación de la presente ordenanza; la Dirección Administrativa y de Planificación realizarán un Plan de implementación progresivo del trámites en IPRUS, conforme a su capacidad institucional, mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, con base a los procedimientos definidos por el GAD en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y con lo definido en la presente Resolución

DÉCIMA. -. Transcurrido el plazo máximo de tres años, a partir de la publicación en el registro oficial del presente instrumento, se quedará establecido el lote mínimo de fraccionamiento en el polígono de intervención territorial "Centro Poblado Rural" de 400 m2, luego de subsanar todos los procesos administrativos de catastro y fraccionamiento predial relacionados con el polígono en mención y solicitados por la ciudadanía al GAD Municipal.

DÉCIMA PRIMERA. - En casos excepcionales de lotes inferiores a 400 m2 establecidos en los "Centros Poblados Rurales" podrán realizar su regularización y tenencia de tierra con la presentación de los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad para legalización de la tenencia de la tierra.
2. Levantamiento planimétrico georreferenciado elaborado por un profesional registrado en el GADMCJS, donde conste áreas, coordenadas, linderos, eje de vía, datos del propietario, datos del profesional con número de registro del SENECYT.
3. Declaración Juramentada ante el Notario Público del tiempo de la posesión de la tierra.
4. Certificado Administrativo de Riesgos.
5. Certificado de no adeudar al municipio.
6. De existir, adjuntar el contrato de compra venta.

DÉCIMA SEGUNDA. - En casos excepcionales de lotes inferiores a los establecidos en el polígono de intervención territorial (PIT4-AAF Actividades Agropecuarias y Forestales), podrán realizar su regularización y tenencia de tierra, en el plazo dieciocho meses luego de aprobada la presente ordenanza, con la presentación de los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad para legalización de la tenencia de la tierra.
2. Levantamiento planimétrico georreferenciado elaborado por un profesional registrado en el GADMCJS, donde conste del lote inicial: áreas, coordenadas, linderos, eje de vía, datos del propietario, datos del profesional con número de registro del SENECYT.
3. Declaración Juramentada ante el Notario Público del tiempo de la posesión de la tierra antes de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del año 2022.
4. Planilla de Energía Eléctrica.
5. Certificado Administrativo de Riesgos.
6. Certificado de no adeudar al municipio.
7. De existir, adjuntar el contrato de compraventa.

DÉCIMA TERCERA. - En el plazo máximo de sesenta días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se emitirán las Ordenanzas Complementarias que permitan aplicar lo establecido en las transitorias **DECIMO PRIMERA Y DECIMA SEGUNDA.**

DÉCIMA TERCERA. - En el plazo máximo de doce meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se emitirán las Ordenanzas Complementarias que permitan aplicar la normativa establecida en esta Ordenanza.

DÉCIMA CUARTA. – Hasta que se emitan las Ordenanzas Complementarias al PDyOT- PUGS seguirá vigente la normativa que establezca requisitos y procedimientos que permitan la aplicación de la normativa establecida en esta Ordenanza, siempre que guarde conformidad y coherencia con la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Deróguese todas las disposiciones generales y especiales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza y de manera expresa la ordenanza que prueba el PDyOT 2023 -2027 y PUGS 2032 con la excepcionalidad determinada en la Disposición Transitoria Décima Cuarta.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Publicación. - La presente Ordenanza deberá publicarse en la página web y gaceta oficial del GAD Municipal La Joya de los Sachas, y deberá remitirse un ejemplar para su publicación en el Registro Oficial.

Segunda. - Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los 05 días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente por:
KATHERIN LIZETH HINOJOSA ROJAS

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS,** ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en primera y segunda sesión extraordinaria efectuadas los días 28 de octubre y 05 de noviembre de 2024, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

RAZON: Siento como tal que siendo las 16H00 del día martes cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO.**

Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, y, ordeno su PROMULGACIÓN en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Firmado electrónicamente por:
KATHERIN LIZETH HINOJOSA ROJAS

Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS

La Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS,** a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).- Lo certifico.

Firmado electrónicamente por:
LILIANA JEANETH ROJAS HENAO

Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

ANEXOS:

Anexo No. 1. IPRUS

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS -

*INFORMACIÓN PREDIAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.c/r.u.c:	xxxxxxxxxx
Nombre O Razón Social:	xxxxxxxxxx
Datos Del Predio	XXXXXXXXX
Número De Predio:	xxxxxxxxxx
Geo Clave:	XXXXXXXXXXXXXXXXX
Clave Catastral Anterior:	XXXXXXXXXXXXXXXXX
Áreas De Construcción	XXXXXX m2
Área De Construcción Cubierta:	xxxxx m2
Área De Construcción Abierta:	xxxxx m2
Área Bruta Total De Construcción:	xxxxxxm2
Datos Del Lote Global	
Área Según Escritura:	xxxx M2
Frente Total:	xxxxx m
Máximo ETAM Permitido:	10.00 % = xxxxm2 [SU]
Sector	xxxxx
Parroquia:	San Carlos
Barrio/sector:	SN
Dependencia Administrativa:	GADM La Joya de los Sachas

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



CALLES

Fuente		Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
CATASTRO	SN	0	Xxxxx	Xxxxxx
CATASTRO	xxxxxx	0		

ZONIFICACIÓN		PISOS		RETIROS	
Zona:	CO-01-RE-R1-Al	Altura:	16 m	Frontal:	5 m
Lote mínimo:	250 m2	Número de pisos:	4.00	Lateral:	3 m
Frente mínimo:	10 m	Edificabilidad Básica		Posterior:	3 m
		Edificabilidad Máxima		Entre bloques:	6 m

SUELO

COS total:	2.00	Clasificación del suelo:	Urbano	Uso de suelo:	Protección de Riesgos
COS en planta baja:	0.34	Subclasificación del suelo:	No_consolidado	Uso de suelo específico:	
Forma de ocupación del suelo:	Pareada	Factibilidad de servicios básicos:		Compatibilidad de uso	
		Tratamiento	Mejoramiento Integral		

AFECTACIONES/PROTECCIONES

VIAL	xxxx	RIESGOS NATURALES	XXX	HIDRICA	XXX
AMBIENTAL	xxxxx	SERVIDUMBRES DE PASO	XXX	OTROS	XXX

OBSERVACIONES

NOTAS

Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el GADM.
* Esta información consta en los archivos catastrales del GADM. Si existe algún error acercarse a la unidad de catastro para la actualización y corrección respectiva.
Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el GADM, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Art. 481.1 del COOTAD y la Ordenanza del PUGS.

Anexo No. 2

Procedimiento para el Cambio de Uso de Suelo

PROCEDIMIENTO PARA LA GESTION DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Acuerdo Ministerial 214

Registro Oficial 93 de 03-dic.-2019

Estado: Vigente

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

Considerando:

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de La República del Ecuador señala que son atribuciones de las ministras y ministros de Estado: "1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República, consagra: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes".

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los 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 lo Constitución.";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural".

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 32 precisa: "De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.

Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional:

(...) l) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excepcionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además, está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente".

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones".

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su artículo 3, señala: "Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

a. Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
b. Que el suelo no tenga aptitud rural o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades rurals; y,
c. Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales".

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 128, reconoce: "Acto normativo de carácter administrativo.

Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa".

Que, el Código Orgánico Administrativo en su artículo 130, señala: "Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública".

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 487 de 21 de agosto de 2018, expedido por el Presidente

Constitucional de la República, licenciado Lenin Moreno, se nombró a Xavier Lazo Guerrero como Ministro de Agricultura y Ganadería.

En ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva.

Acuerda:

ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA GESTIÓN DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO

Art. 1.- Objeto. - el presente Acuerdo Ministerial tiene por objeto sistematizar el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial.

El proceso detallado en el presente Acuerdo, deberá sustanciarse dentro del plazo de noventa (90) días de admitida a trámite la solicitud de cambio de uso de suelo.

Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Art. 3.- De los requisitos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

1. Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 17 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo. El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 017-2020. Reformado del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al artículo 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.
2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo. El PDyOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento - Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar.
3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato

shapefile o pdf).

4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.
5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.
6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.
7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los artículos 4 y 32 literal l) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el artículo 3 de su Reglamento.

Art. 4.- De la verificación de requisitos. - El responsable de ventanilla única, al momento de presentada la solicitud, verificará el acompañamiento de los requisitos exigidos en el artículo que precede, a través de una lista de comprobación de requisitos.

De verificarse que la solicitud cumple con todos los requisitos, el responsable de ventanilla registrará en el sistema de gestión documental (Quipux) y remitirá el expediente a la Dirección de Redistribución de Tierras.

Cuando la solicitud sea presentada en una de las Direcciones Distritales del Ministerio de Agricultura y Ganadería, el órgano desconcentrado remitirá a Planta Central, al día siguiente de la recepción del expediente.

Art. 5.- Recibida la solicitud por parte de la Dirección de Redistribución de Tierras, se realizará la comprobación de los documentos conforme la lista de comprobación de requisitos y se asignará la nomenclatura del expediente de acuerdo al sistema de seguimiento de tierras, validando con ello su procedencia técnica.

En el caso de verificarse que la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se responderá al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, con la devolución del trámite a fin de que lo complete dentro del término de cinco (5) días, lo cual ingresará a ventanilla como nuevo trámite.

Art. 6.- De la ficha técnica de gabinete. - Validado el expediente, dentro del término de cinco (5) días, la Dirección de Redistribución de Tierras generará la ficha técnica de gabinete, a fin de realizar el análisis cartográfico de la información remitida por el Gobierno Autónomo solicitante o sobre la existencia de ecosistemas frágiles.

Art. 7.- Del informe de existencia ecosistemas frágiles.- En el caso de advertirse la existencia de ecosistemas frágiles en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente), para que, de conformidad con los artículo 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

Art. 8.- Del informe técnico de campo. - La Dirección Distrital competente a través de su personal

técnico realizará la inspección de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, sobre la cual, dentro del término de quince (15) días, se levantará el respectivo informe técnico de campo. De conformidad con el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, los técnicos examinarán que en el área del polígono motivo de la solicitud, no concurra ninguna de las siguientes restricciones:

a. Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
b. Que el suelo no tenga aptitud rural o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades rurals; y,
c. Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.

Los técnicos de la Dirección Distrital competente, que realicen el levantamiento de información e inspección para la elaboración del informe técnico de campo, deberán ser, necesariamente, ingenieros agrónomos, rurals, agropecuarios o sus técnicos equivalentes.

Emitido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección Distrital competente, en el término de dos (2) días, mediante documento Quipux de validación, remitirá a la Dirección de Redistribución, con el fin de que sea analizado por la mesa técnica de trabajo.

Art. 9.- De la mesa técnica de trabajo. - Recibido el informe técnico de campo, la o el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, dispondrá la preparación de la información recopilada en el expediente y convocará, en el término de ocho (8) días, la reunión de la mesa técnica de trabajo.

La mesa técnica de trabajo estará conformada por las o los titulares de las siguientes unidades o sus delegados:

1. Dirección de Redistribución de Tierras;
2. Dirección de Desarrollo Productivo, Sustentable y Agroecológico;
3. Dirección de Productividad Rural;
4. Dirección de Productividad y Nutrición Pecuaria;
5. Dirección de Desarrollo Productivo Forestal; y,
6. Dirección de Fomento de Musáceas.

Instalada en reunión la mesa técnica de trabajo, conforme el orden del día programado, analizará el pronunciamiento de la Autoridad Ambiental Nacional respecto de la existencia o afectación de ecosistemas frágiles; el informe técnico de campo remitido por la Dirección Distrital y la ficha técnica de gabinete.

El titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, o su delegado, presidirá la mesa técnica de trabajo y verificará que el quórum sea de al menos el 50% más uno de sus miembros para dar inicio a la mesa técnica de trabajo.

En la mesa técnica de trabajo si se presentaren controversias para resolver una solicitud, se realizará una votación entre los miembros participantes, para lo cual se necesitará de al menos el 50% más uno de los votos para decidir la autorización o negación de cambio de la clasificación

de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. En el caso de producirse un empate en la votación, el titular de la Dirección de Redistribución de Tierras, siendo la que preside la mesa técnica, tendrá el voto dirimente.

Concluida la reunión se levantará un Acta suscrita por los miembros de la mesa técnica, en la que constarán las observaciones o decisiones acordadas.

La Dirección de Redistribución de Tierras, con base al Acta de reunión, dentro del término de siete (7) días, emitirá el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo.

Art. 10.- De la notificación. - Emitido el Informe Técnico de Autorización de Cambio de Uso de Suelo, se pondrá en conocimiento de la o el titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, quien, en el término de cuatro (4) días, remitirá atento oficio al Gobierno Autónomo Descentralizado competente, notificando con la autorización o la negación de cambio de uso del suelo.

Art. 11.- La Dirección de Redistribución de Tierras será la responsable de difundir e implementar el presente instrumento, así como de solicitar su reforma cuando se detecte oportunidades de mejora o cuando el caso lo amerite.

DISPOSICION FINAL

El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, a 21 de octubre de 2019.

f.) Ing. Xavier Lazo Guerrero, Ministro de Agricultura y Ganadería.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA. - Es fiel copia del original. - f.) Ilegible, Dirección de Gestión Documental y Archivo. - 12 de noviembre de 2019.

Anexo No. 3

NORMA QUE DETERMINA LAS AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I: AFECTACIONES POR OBRA O INTERÉS PÚBLICO

Artículo 1. Afectaciones en suelo para equipamientos.

Las afectaciones definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) que se destinen a dotar equipamientos para su desarrollo o consolidación se ejecutarán a través de unidades de actuación urbanística o planes parciales. Estas afectaciones transformarán el suelo privado en suelo público mediante cesiones obligatorias, concesión onerosa de derechos, reajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)

Artículo 2. Afectaciones en vivienda de interés social.

Las viviendas de calidad inferior a la normativa serán gestionadas mediante la instauración del Banco de Suelos, la declaración de Zonas Especiales de Interés Social, y la declaratoria de utilidad pública para su eventual expropiación, con fondos provenientes de la concesión onerosa de derechos. Esto será aplicado conforme lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la LOOTUGS.

CAPÍTULO II: AFECTACIONES POR PROTECCIÓN NATURAL Y DE AMENAZAS

Artículo 3. Definición de amenazas.

Para los efectos de esta ordenanza, se entiende por amenazas a cualquier fenómeno natural o actividad humana que pueda causar daño a la salud, la vida, la propiedad, el medio ambiente o la infraestructura. Las amenazas se clasificarán en:

a. Amenazas naturales, definidas según lo establecido por la Secretaría de Gestión de Riesgos (SGR) y el UNISDR.
b. Amenazas antropógenas o de origen humano, inducidas por actividades y decisiones humanas.

Artículo 4. Zonificación de áreas de riesgo.

Las áreas con riesgos de remoción de masas, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural estarán sujetas a zonificación de acuerdo con los niveles de susceptibilidad establecidos por la SGR. Las zonas serán clasificadas en los siguientes niveles de susceptibilidad, con las correspondientes restricciones de uso:

- **Muy alta (5):** Uso forestal exclusivo.
- **Alta (4):** Obras prohibidas, uso forestal.
- **Media (3):** Riesgo mitigable con estudios geotécnicos.
- **Baja (2):** Riesgo bajo, pero sujeto a monitoreo.

CAPÍTULO III: FRANJAS DE PROTECCIÓN

Artículo 5. Franjas de protección para infraestructura petrolera.
Se establecen franjas de protección alrededor de las siguientes infraestructuras de la industria petrolera, de conformidad con el **Decreto Supremo N° 616, Registro Oficial N° 584** y las normas de la **Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero (ARCH)**:

a. **Mecheros:** Franja de 500 metros desde el borde de la instalación.
b. **Oleoductos:** Franja de 30 metros, 15 metros desde el eje del tubo.
c. **Plantas eléctricas y tanques de combustible:** Franja de 100 metros desde el borde de la instalación.
d. **Lagunas de oxidación y plantas de procesamiento de lodos:** Franja de 500 metros desde viviendas y 200 metros desde fuentes de agua.

Artículo 6. Franjas de protección en canales de conducción de agua.
Se deberán respetar las siguientes franjas de afectación para canales de conducción de agua:

a. **Canales de captación de agua:** 7,5 metros desde el eje del canal.
b. **Drenajes menores:** 15 metros desde el eje.
c. **Reservorios de agua:** 15 metros desde el borde.
d. **Plantas de tratamiento de agua potable:** 100 metros desde el borde de las instalaciones.

Artículo 7. Franjas de protección en infraestructuras eléctricas.
Las franjas de servidumbre para líneas de alta tensión se regirán por lo establecido en la **Resolución ARCONEL N°018-2018** de la Agencia de Regulación y Control de Electricidad, que define las siguientes distancias de protección:

TABLA 27. AFECTACIONES DE LAS REDES DE ALTA TENSIÓN

Voltaje	Ancho total de la franja	Distancia desde el eje
Hasta 69 Kv	16 m	8 m
138 KW	20 m	10 m
230 KW	30 m	15 m
500 KW	60 m	30 m

Fuente: Agencia de Regulación y Control de Electricidad. Resolución ARCONEL N°018-2018

CAPITULO IV: AFECTACIONES POR DERECHO DE VÍA

Artículo 8. Definición del derecho de vía.

El derecho de vía se define como la franja de terreno adyacente a las vías públicas, cuyo uso está restringido para garantizar la seguridad y funcionalidad de la infraestructura vial. Esta franja se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados. Dentro de esta franja solo podrán realizarse cerramientos, dejando un retiro adicional de mínimo cinco metros para la construcción de edificaciones.

Artículo 9. Retiro en proyectos de fraccionamiento y urbanización.

Los proyectos de fraccionamiento, urbanización o edificación en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial deberán considerar los retiros establecidos en la Ley Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre. Además, se deberán observar los criterios técnicos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las demás normas nacionales y locales vigentes.

Artículo 10. Jerarquización de vías y franjas de afectación.

De acuerdo con la normativa nacional vigente, la Resolución del Ministerio de Transporte y Obras Públicas y normas locales, las franjas de afectación por derecho de vía se jerarquizan de la siguiente manera:

TABLA 28. JERARQUIZACIÓN DE VÍAS Y FRANJAS DE AFECTACIÓN

Jerarquía	Tipo de vía	Competencia	Sección de vía desde el eje (m)	Construcción de vivienda (m)
Jerarquía 1	Vías interestatales	Estatal	25	30
Jerarquía 2	Vías estatales secundarias	Estatal/Provincial	20	25
Jerarquía 3	Vías rurales provinciales	Prefectura Provincial	15	20
Jerarquía 4	Vías rurales parroquiales	Prefectura Provincial	10	15
Jerarquía 5	Vías urbanas	GAD Municipal	8	10

Artículo 11. Franjas de protección adicional.
En zonas donde el crecimiento urbano sea más acelerado o donde existan proyectos de ampliación vial, el **GAD Municipal del Cantón Joya de los Sachas** podrá definir franjas de protección adicionales para facilitar futuras ampliaciones o mejoras de la infraestructura vial, conforme a lo dispuesto en el **COOTAD** y la **NEVI.**

Artículo 12. Retiro para vías de tránsito pesado y acceso industrial.
En vías utilizadas para tránsito pesado o acceso a zonas industriales, la franja de afectación se incrementará en 5 metros adicionales a lo estipulado en las vías de su jerarquía, para garantizar la seguridad del transporte de mercancías peligrosas, como lo establece la **Normativa Técnica para Infraestructura Vial de Carga del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTOP)**.

CAPITULO V: ZONAS DE PROTECCIÓN ASOCIADAS A LOS RECURSOS HÍDRICOS

Artículo 13. Dominio hídrico público.

De conformidad con la **Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUYAA)** y su reglamento, el dominio hídrico público incluye cauces, fuentes de agua, ríos,

lagunas, pantanos, humedales y demás cuerpos de agua, así como la infraestructura hidráulica pública. Estos elementos son susceptibles de protección para garantizar el acceso universal al agua con fines de consumo humano, riego para seguridad y soberanía alimentaria, usos industriales y el mantenimiento del caudal ecológico.

Artículo 14. Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación.

De acuerdo al reglamento de la **(LORHUYAA)** La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

a. En las zonas próximas a la desembocadura de los cursos de agua en el mar;
b. En el entorno inmediato de los embalses; y,
c. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes.

La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo que iniciará la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente, de oficio o a petición de parte legitimada. Al expediente se incorporará la documentación técnica que haya servido de base para la apertura de oficio del procedimiento o la que aporte el solicitante y se dará audiencia de los titulares de los terrenos afectados y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la correspondiente área por plazo de quince días. La resolución será emitida la Autoridad de Demarcación Hidrográfica o el Responsable Técnico del Centro de Atención al Ciudadano correspondiente.

El procedimiento administrativo tendrá una duración máxima de tres meses. En los casos en que el trámite se inicie a petición de parte, el plazo antes mencionado se contará a partir de la fecha de ingreso de la solicitud al órgano competente para su tramitación, cumpliendo todos los requisitos previstos para el efecto. La falta de resolución en ese tiempo a los procedimientos iniciados a petición de parte, se entenderá como favorable a la solicitud presentada. Si el procedimiento se iniciare de oficio, caducará por el transcurso de dicho plazo.

Nota: Inciso tercero sustituido por artículo, Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUyA).

Como efecto de la erosión regresiva del Rio Coca la franja de Protección del borde del cauce podrá ser mayores a los 100 m de acuerdo a los resultados de los estudios técnicos realizados en el mismo.

Artículo 15. Determinación de la franja de protección.

Para determinar las franjas de protección hídrica, se utilizará como referencia la línea de máxima crecida, medida o visible. En aquellos casos donde no se cuente con información técnica adecuada, la franja se establecerá en base a los estándares mínimos especificados en este instrumento. Las medidas podrán ser ajustadas por la autoridad competente con base en estudios técnicos hidrológicos o ambientales.

Artículo 16. Excepciones a la franja de protección.

Se permite la realización de obras de estabilización técnica y mitigación en las franjas de protección, siempre que cuenten con la aprobación del ente rector del recurso hídrico. Estas intervenciones deberán estar orientadas a la reducción de riesgos de desastres, la protección de infraestructura crítica o la prevención de daños al ecosistema acuático.

Artículo 17. Prohibiciones en las zonas de protección hídrica.

En las franjas de protección de ríos, lagunas, humedales y otros cuerpos de agua, se prohíbe cualquier tipo de construcción, embaulamiento, canalización o modificación del cauce natural, salvo que se trate de infraestructuras necesarias para la gestión del recurso hídrico y de riesgos, que cuenten con los permisos de la **Unidad de Gestión de Riesgos** y la autoridad competente.

Además, las actividades rurales, industriales y extractivas que se realicen en las zonas cercanas a los cuerpos de agua deberán cumplir con las normas de protección ambiental establecidas en el **Código Orgánico del Ambiente**.

Artículo 18. Protección de las fuentes de agua para consumo humano.

En cuerpos de agua destinados al consumo humano, las franjas de protección serán mayores, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUyA). Para los reservorios y fuentes de agua potable, la franja mínima de protección será de 200 metros desde el borde, con el fin de prevenir la contaminación por actividades antrópicas. Cualquier intervención en estas áreas deberá cumplir con los estándares de calidad de agua para consumo humano establecidos por el **Reglamento Sanitario de Calidad del Agua para Consumo Humano**.