CANTÓN SANTIAGO

ORDENANZA PDOT Y PUGS DEL CANTÒN SANTIAGO

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO

ADMINISTRACIÓN
2023-2027

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 1 de la Constitución de la República (en adelante la Constitución) reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata

Conforme al artículo 238 de la Constitución, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

Los Códigos Orgánicos de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) determinan que la competencia de la planificación y el ordenamiento territorial en el ámbito cantonal corresponden a los GAD municipales lo que ha propiciado en estos gobiernos una cultura del ordenamiento territorial coordinada con la planificación del desarrollo.

El Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, entre sus objetivos desarrollo considera: "Mejorar las condiciones de vida de la población de forma integral, promoviendo el acceso equitativo a salud, vivienda y bienestar social". De acuerdo con las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, el Plan de Nacional de Desarrollo propone lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, el acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

Es necesario contar con una nueva ordenanza que sancione la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Santiago, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones presentadas en el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024 – 2025, que forman parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, en el marco del Sistema Nacional de Planificación;

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y

caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto

El Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, ha llevado a cabo el octavo censo de población y vivienda en el año 2022, y los datos se han publicado entre octubre 2023 y abril 2024, estos datos son de vital importancia para conocer la realidad del territorio y ejecutar una propuesta territorial adecuada a la realidad, basándose en las potencialidades y problemáticas halladas.

Es así, que es necesario contar con una actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial que enfoca las nuevas realidades alineadas a las nuevas normativas y el plan de campaña de la autoridad de turno que será el instrumento que planifique el futuro de la población.

Bajo estos argumentos se busca sustituir la Ordenanza actual con un nuevo instrumento que corrija todos los errores e inconsistencias y mejore la gestión del territorio, por lo que es necesario poner en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Santiago.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (..) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el artículo 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, en los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir"; y,

"Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización";

Que, el artículo14 de la Constitución determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay;

Que, el Artículo 31 de la Constitución dispone 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 reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución determina que: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos";

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

Que, el artículo 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación;

Que, el Artículo 238 de la Constitución prescribe: "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 Artículo 240 de la Constitución, dispone que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";

Que, el Artículo 241 de la Constitución establece: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.";

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

Que, el artículo 266 de la Constitución dispone que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales";

Que, los números 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas:
"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.";

Que, el Artículo 275 de la Constitución dispone que "(...) La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...";

Que, el Artículo 276 número 6 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: "6. 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 inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: "Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley";

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 375 de la Constitución 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 establece que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso

del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

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

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el literal c) del artículo 54 del COOTAD, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley;, "a) dispone: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y

plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; b) "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...)"; l)"Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras";

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "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"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (...)"; Que, el literal c) del artículo 84 del COOTAD 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 COOTAD 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 (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

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

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el Artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en adelante COPFP prevé que: "(...) la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades

públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.";

Que, el Artículo 12 del COPFP, determina como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: "(...) la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.";

Que, el Artículo 13 del COPFP, establece que: "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación.";

Que, el Artículo 15 del COPFP, prescribe que: "Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto (...) Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código";

Que, el número 1 del Artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: "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 Artículo 41 del COPFP establece que: "(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. 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". El inciso tercero dispone que "serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización";

Que, el Artículo 47 del COPFP, establece: "Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.";

Que, el Artículo 48 del COPFP, establece: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigor a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.";

Que, el Artículo 49 del COPFP, establece: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de

inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado";

Que, el Artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en su objeto que corresponde: "(...) normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)";

Que, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: "(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, 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 (...)";

Que, el penúltimo inciso del Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales dispone: "(...) la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)";

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";

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

Que, el Artículo 9 de la Lootugs, define al ordenamiento territorial como: "(...) el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo (...)". Además, establece que: "(...) La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.";

Que, el Artículo 11 de la Lootugs, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el número 3, que textualmente precisa: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.".

Adicionalmente, el inciso final prevé: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";

Que, el número 3) del Artículo 12 de la Lootugs, señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: "(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...)";

Que, el Artículo 14 de la Lootugs, 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, el Artículo 91 de la Lootugs, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

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 (...)¨;

el Artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante Rlootugs, prescribe: "(...) las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.";

Que, el Artículo 7, del Rlootugs, establece que: "El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida

en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas (...)";

Que, el Artículo 8 del RLOOTUGS, establece que: "(...) los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos (...)". Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria;

Que, el Artículo 9 del RLOOTUGS, "(...) establece que: "Los Planes de y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.";

Que, el Artículo 10 del RLOOTUGS, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: "(...) son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales

particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo.";

la Disposición Transitoria Tercera del RLOOTUGS, señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el Artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo con el plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que, la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS-2023), indica: "Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (...) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT";

Que, el Artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, el Artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: "Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.";

Que, el Artículo 10 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: "Inclúyase las siguientes Disposiciones generales: NOVENA.- Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica";

Que, luego de haber desarrollado los procesos participativos de socialización del diagnóstico, propuesta y modelo de gestión, y de haber recopilado, sistematizado e incluido las observaciones y sugerencias efectuadas por los diferentes espacios participativos generados; y,

Que, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago, con fecha 13 de septiembre de 2021 sancion la: "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO"

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57,

letra a) y x) del COOTAD, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional,

expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO"

LIBRO I

AMBITOS GENERALES TÍTULO I PRINCIPIO Y REGLAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y el Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS del cantón Santiago, con el fin de regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, conforme a los principios de sostenibilidad, equidad territorial y desarrollo inclusivo establecidos en la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

Forman parte integrante de esta Ordenanza las normas, políticas, directrices e instrumentos técnicos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial, y de uso y gestión de suelo, que se anexan a la presente Ordenanza. Estos instrumentos, aprobados de conformidad con los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la ley, tienen como objetivo promover el desarrollo equitativo, equilibrado y sostenible del territorio cantonal, garantizando el acceso equitativo al suelo, el respeto a la función social y ambiental de la propiedad, así como la protección del patrimonio natural y cultural del cantón.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad.- La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en toda la circunscripción del cantón Santiago para las personas naturales o jurídicas, ya sean públicas, privadas o mixtas, que realicen actividades en el suelo urbano y rural. Las disposiciones contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, así como sus planes complementarios, se aplicarán en concordancia con los principios constitucionales, las leyes nacionales y las regulaciones locales en materia de ordenamiento territorial.

El PDOT y el PUGS, junto con sus definiciones y planes complementarios, tendrán carácter vinculante para todas las actuaciones en el territorio cantonal y deberán ser observados para garantizar el bien común sobre los intereses particulares, conforme

a lo establecido en la Constitución, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), y las demás normativas aplicables.

Las instituciones del sector público que intervengan en el suelo urbano o rural del cantón Santiago deberán respetar y acatar las disposiciones del PDOT y del PUGS, alineando sus actuaciones con los objetivos de desarrollo sostenible, equidad territorial y protección del patrimonio natural y cultural del cantón. Cualquier intervención que no esté en concordancia con estos planes deberá ser revisada y adaptada según lo establecido por esta ordenanza y la normativa vigente.

Artículo 3.- Vigencia.- La presente ordenanza tendrá vigencia indefinida hasta la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, la cual deberá realizarse en el año 2033, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y su reglamento. Dicha actualización será obligatoria, y deberá respetar los procedimientos participativos y técnicos establecidos por la normativa vigente.

CAPITULO I VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 4.- El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del cantón Santiago.- es un instrumento de planificación estratégica que orientará el proceso urbano y territorial del cantón, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la implementación de políticas públicas que permitan mejorar la utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y alcanzar el buen vivir, dentro de un proceso participativo acorde a lo establecido en la Legislación Nacional aplicable

Este por lo tanto comprende el Ordenamiento del territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales, acorde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente y Gestión de Suelo.

Artículo 5.- Fines.- Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Santiago los siguientes:

a) Brindar una mejor calidad de vida mediante el goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a la salud para los ciudadanos del cantón Santiago.

b) Desarrollar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección ambiental; y, la utilización sostenible y sustentable del territorio.

c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos, constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales de derechos humanos, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.

d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.

e) Garantizar el ejercicio del derecho a la cultura que permita facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.

f) Mejorar la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.

g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.

h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades sociales, administrativas, económicas y de gestión.

i) Actualizar el uso del suelo del cantón Santiago.

j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.

k) Lograr una comunidad cantonal ordenada y sustentable, bajo un modelo de autonomía y soberanía territorial que se gobierna sobre un esquema de gobierno mancomunado, participativo e incluyente de cuencas hidrográficas que ejerce a plenitud sus competencias de territorio autónomo descentralizado de uso y gestión de suelo y la provisión de servicios de calidad, con énfasis en la protección de la naturaleza y la salud integral de la población.

l) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.

m) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.

n) Promover un desarrollo basado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón Santiago.

o) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de potenciar el desarrollo integral del ser humano.

p) Garantizar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, sociales y culturales, derivados de las acciones y decisiones públicas en el cantón y el desarrollo urbano en general.

q) Asegurar la distribución y el desarrollo equilibrado, equitativo, universal, justo, sustentable y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades dentro del territorio.

r) Articular las políticas cantonales para enfrentar los efectos de la crisis Climática desde el enfoque de la justicia climática, ecológica y social; con especial énfasis en los ecosistemas productores de servicios ecosistémicos y las poblaciones que cumplen un rol de cuidado del agua y los ecosistemas.

s) Garantizar el cumplimiento de la prohibición de aprovechamientos extractivos en las áreas de protección, conservación y recarga hídrica del cantón.

t) Promover a través del ordenamiento territorial, herramientas que permitan fortalecer el proceso de descentralización y desconcentración de competencias hacia los GAD´s Parroquiales de forma continua y progresiva para mejorar el control y uso de suelo, garantizando el desarrollo equilibrado de nuestros territorios rurales.

u) Promover a través de la planificación los instrumentos necesarios que permitan la gestión de los sistemas públicos de soporte, mejorando las condiciones de gestión y eficiencia en la inversión del GAD Municipal y de los GAD´s parroquiales a través del modelo de gestión de los presupuestos participativos.

Artículo 6.- Principios Rectores.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se contemplarán los principios de:

a) descentralización
b) simplificación
c) uniformidad
d) eficacia
e) eficiencia
f) inmediación y;
g) celeridad dentro del marco constitucional relacionado al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia y afines.

Artículo 7.- De las Definiciones.- Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza serán:

Amenaza.- Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales.

Capacidad.- La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

Mitigación.- Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

Riesgo.- Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

Vulnerabilidad.- Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia

Prevención.- Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

Reducción del riesgo de desastres.- Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios,

tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

Polígonos de Intervención Territorial PIT.- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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.

Estándares urbanísticos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Sistemas públicos de soporte.- Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Desarrollo urbano.- El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los

espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los artículos 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

LIBRO II PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL TÍTULO I INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8.- Del Ordenamiento Territorial.- El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se estructura en razón de los términos determinados en las leyes que regulan la planificación y uso y gestión de suelo. Para operativizar el objeto del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), se debe considerar lo siguiente:

- El Plan de Trabajo de la autoridad electa;
- Las competencias, funciones y principios de la Municipalidad;
- Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- La viabilidad presupuestaria;
- Estrategias y Planes de Reducción de Riesgos de Desastres y Cambio Climático del Cantón;

Artículo 9.- Ordenamiento a Nivel Local.- Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios e instrumentos articulados con

los Planes de Manejo de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas protegidas SNAP.

CAPITULO I PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 10.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Santiago y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el "Anexo 1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial".

Artículo. 11.- Vigencia y publicidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2033 del Cantón Santiago tiene un horizonte de cumplimiento (objetivos de largo plazo) hasta el año 2033, debiendo ser reformado o actualizado al inicio de cada gestión, es decir se deberá reformarlo en el año 2027.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033 del Cantón Santiago será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del

GADM Santiago, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Artículo. 12.- Prioridad del Gasto Social.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Santiago, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Santiago, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

Artículo 13.- De los contenidos del PDOT.- Son elementos contenidos en el PDOT los determinados en el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, además de lo establecido en la guía metodológica de actualización o elaboración de PDOT emitida por la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo mediante acuerdo Ministerial Nro. SNP-SNP-2023-0049-A emitido en junio de 2023.

Artículo 14.- Ajustes y actualización del Plan.- Se entenderá por ajustes al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033 aquellas modificaciones en su cartografía, estudios informativos o anteproyectos que no impliquen una modificación sustancial de su contenido. Estos ajustes deberán aplicar las normas vigentes y respetar los límites de zonificación establecidos, permitiendo la regularización de límites siempre que no haya una disminución significativa de la superficie afectada.

Por otro lado, la actualización del Plan incluirá nuevas determinaciones necesarias para enriquecer su contenido, basándose en informes pertinentes que respalden los cambios. Tanto los ajustes como las actualizaciones serán realizados por la entidad encargada de la gestión del Plan y deberán ser informados y aprobados por el Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo Cantonal del GAD Municipal de Santiago.

Artículo 15.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033.- Corresponde al GADM de Santiago, a través de sus instancias establecidas en su Orgánico Funcional, gestionar, impulsar y ejecutar los estudios, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal. Los programas y proyectos de desarrollo y ordenamiento territorial, así como la gestión de competencias cantonales, se considerarán prioritarios para el GADM Santiago.

La gestión de los programas y proyectos que correspondan a otros niveles de gobierno se llevará a cabo conforme a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constitución y a las modalidades de gestión previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

La autonomía financiera del GADM Santiago se garantiza a través del derecho de recibir, de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los

recursos que le corresponden de su participación en el Presupuesto General del Estado. Asimismo, el GADM Santiago, tendrá la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

Artículo 16.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago, a través de su Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será responsable de verificar y evaluar la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en cumplimiento de los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional, conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT, así como la evaluación de su cumplimiento, será realizado de manera sistemática y reportado anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional. Además, este informe será puesto en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Artículo 17.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual sea coherente con los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Santiago.

Esta verificación deberá realizarse en el proceso de formulación del presupuesto, asegurando que se contemple la asignación adecuada de recursos para la ejecución de los programas y proyectos contemplados en el PDOT. Asimismo, el GADM Santiago deberá garantizar la alineación de su presupuesto con las políticas públicas de desarrollo sostenible y ordenamiento territorial definidas a nivel nacional y provincial.

LIBRO III

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 18.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer la planificación territorial y urbanística del suelo urbano y rural del Cantón Santiago, para la asignación de normativa urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional.

El PUGS aplicable dentro del Cantón Santiago mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal y con las definiciones establecidas en los instrumentos de los distintos niveles de gobierno.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo será elaborado por la Dirección de Planificación Territorial y aprobado mediante Ordenanza por parte del Concejo Municipal, en observación de los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley, sus instrumentos complementarios y definidos por el ente rector correspondiente.

Artículo 19.- Vigencia.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo será vigente hasta el año 2033, cuando se realice la renovación del PUGS y este nuevo instrumento sea aprobado por el Consejo Municipal Santiago y publicado en el registro oficial.

Artículo 20.- Revisión actualización y modificaciones.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la encargada de la revisión y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), en coordinación con las diferentes direcciones y áreas evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades

del desarrollo territorial, y propondrá al Concejo Municipal para su aprobación las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

El PUGS podrá actualizar su componente urbanístico al inicio de cada periodo de gestión municipal, en caso de que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial lo justifique de manera técnica, tal como lo señala el artículo 12 del Reglamento de la LOOTUGS. La actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el PDOT vigente en su nivel de Gobierno y articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

TÍTULO II CONTENIDOS Y ELEMENTOS DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 21.- Contenidos.- El Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo del cantón Santiago contiene los siguientes elementos:

- Componente Estructurante
- Componente Urbanístico

Artículo 22.- Componente estructurante: Está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado, según lo establecido en el PDOT y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Forman parte de este componente la interpretación de la estructura urbano-rural con la determinación de los límites urbanos de los asentamientos humanos concentrados; la clasificación y subclasificación del suelo; y el modelo de desarrollo urbano y rural.

Artículo 23.- Componente urbanístico: Determina el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados

según los requerimientos específicos. Define los polígonos de Intervención territorial (PIT), tratamientos, aprovechamientos e instrumentos de Gestión de Suelo.

Artículo 24. Elementos que contiene el Instrumento PUGS.- Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial se constituyen elementos del PUGS, los siguientes anexos de esta ordenanza:

a) El documento aprobado del Plan de Uso y Gestión de Suelo;

b) Mapas con la definición de los límites urbanos actuales;

c) Mapas de clasificación del suelo, subclasificación del suelo, polígonos de intervención territorial, unidades de actuación urbanística y demás mapas temáticos anexos a la presente ordenanza;

d) Fichas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial.

e) Archivos vector (shapes) y raster (tif) cartográficos, fuente del desarrollo de los estudios realizados.

La Dirección de Planificación Y Ordenamiento Territorial previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar las actividades económicas que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.

CAPÍTULO I COMPONENTE ESTRUCTURANTE URBANO-RURAL SECCIÓN I
Clasificación del suelo urbano

Artículo 25.- Clasificación del Suelo.- De acuerdo con sus características, el suelo del Cantón Santiago se clasifica en suelos urbanos y suelos rurales, la clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo

urbano existente (consolidado y vacante); áreas industriales, factores de riesgo de desastres, productivos y de protección

La clasificación de suelo del cantón Santiago se encuentra detallada en el Anexo No 2 Documento PUGS acápite 5.3.1 "Clasificación del suelo"

Artículo 26.- Suelo urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

De acuerdo a su ubicación, el suelo urbano se define en límites urbanos: cantonal, parroquial y rural. Esta definición permitirá establecer parámetros y estándares específicos para su tratamiento.

Artículo 27.- Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano se subclasifica en:

a) Suelo urbano consolidado

b) Suelo urbano no consolidado

c) Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas y riesgos naturales y antrópicos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional vigente. La subclasificación del suelo urbano se encuentra determinada en el Anexo 2 acápite 5.3.3 Documento PUGS.

Artículo. 28.- Asignación De Tratamientos Urbanísticos Para Los Polígonos De Intervención Territorial.- Los tratamientos asignados a los Polígonos de Intervención territorial Cada PIT se han definido de acuerdo a lo descrito en el artículo 4, literales

15 y 16 y, el artículo 42 de la LOOTUGS. Estos incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo. 29.- Suelo urbano consolidado.- Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **Tratamiento de Conservación.-** Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
b) **Tratamiento de Sostenimiento.-** Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
c) **Tratamiento de Renovación.-** Áreas de suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
d) **Tratamiento de mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de re densificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Artículo 30.-Suelo urbano no consolidado.- Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **Mejoramiento Integral.-** Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
b) **Consolidación.-** Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
c) **Desarrollo.-** Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

Artículo 31.- Suelo urbano de protección.- Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, y los PUGS acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos

SECCIÓN II

Clasificación del suelo rural

Artículo 32.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se subclasifica en:

a) Suelo rural de producción
b) Suelo rural de expansión
c) Suelo rural para aprovechamiento extractivo
d) Suelo rural de protección

La subclasificación del suelo rural se encuentra determinada en el Anexo 2. Documento PUGS.

Artículo 33.- Suelo rural de producción.- Es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) **De Mitigación.-** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental

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

c) **De promoción productiva.-** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o

de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Artículo 34.- Suelo rural de expansión.- El suelo rural susceptible de ser transformado en suelo urbano será determinado en función de las proyecciones de crecimiento demográfico, económico, y productivo del cantón. Dicha determinación se realizará conforme a la factibilidad de la provisión de los sistemas públicos de infraestructura y servicios, tal como se establece en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además, la conversión deberá respetar las políticas de protección del suelo rural dictadas por la autoridad competente en materia agraria o ambiental, a nivel nacional, garantizando la sostenibilidad de los recursos naturales y la ordenación territorial.

Artículo 35.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente. Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

Artículo 36.- Suelo rural de protección.- Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO II COMPETENTE URBANÍSTICO SECCIÓN I LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Artículo 37.- Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

a) Polígonos de intervención territorial

b) Tratamientos

c) Aprovechamientos urbanísticos

d) Estándares urbanísticos

PARÁGRAFO I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 38.- Polígonos de intervención territorial.- Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el cantón Santiago se determinan los polígonos de intervención territorial identificados en el Anexo 2 acápite 6.1 del documento PUGS de los cuales se clasifican en urbanos y rurales.

PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL CANTÓN SANTIAGO

Artículo 39.- 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 socio económico. Adicionalmente a los tratamientos establecidos en la legislación nacional vigente, en el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos que responden a las características y dinámicas territoriales del cantón Santiago, los cuales se determinan en la siguiente tabla:

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

No consolidado	Mejoramiento Integral	Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.
	Consolidación	Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.
	Desarrollo	Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.
Protección	Conservación	Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

PARÁGRAFO III APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL CANTÓN SANTIAGO

Artículo 40.- Aprovechamiento Urbanístico. – El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.

Los planes parciales podrán generar nuevas tipologías y nuevas compatibilidades en los usos de suelo y en las actividades económicas asignadas. También podrán establecer nuevos códigos de edificabilidad, condiciones y casos especiales para su aplicación, de existir, en función de la necesidad del Plan.

Artículo 41.- Uso.- El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 42.- Uso general.- es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del cantón Santiago, conforme se determina en las normas técnicas superiores y de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, en donde se incluyen las definiciones de cada uso general.

Artículo 43.-Usos Específicos.- Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos determinados en este título estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Artículo 44.-Clasificación de los usos específicos.- Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal:** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.

2. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.

3. **Uso restringido:** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

4. **Uso prohibido:** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional aplicable

Artículo 45.- Usos Residenciales.- El suelo residencial se destina a la vivienda permanente, pudiendo ser utilizado de manera exclusiva o en combinación con otros usos de suelo compatibles. Este uso se permite en edificaciones individuales o colectivas dentro del territorio del Cantón. Además, el suelo residencial podrá ser clasificado y dividido de acuerdo con la densidad establecida en la normativa vigente, con el objetivo de promover un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

A. **Residencial de Baja Densidad.-** Estas zonas residenciales se caracterizan por una presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría, se permite la construcción de edificaciones unifamiliares de poca altura. Todos los usos que no estén específicamente definidos como complementarios o restringidos quedan prohibidos.

B. **Residencial de Mediana Densidad.-** Estas zonas residenciales permiten una mayor diversidad de actividades económicas y comerciales, así como equipamientos que sirven a la comunidad de un barrio o a un sector más amplio dentro de la ciudad. Asimismo, se aplican las mismas restricciones, por lo que todos los usos que no estén claramente especificados como complementarios o restringidos se consideran prohibidos.

C. **Residencial de alta densidad.-** son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura. Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 46.- Uso comercial y de servicios.- El suelo destinado a actividades comerciales y de servicios se clasifica como aquel que facilita el intercambio de bienes y servicios en diversas escalas y áreas de cobertura. Este uso puede ser exclusivo o combinado con otros usos de suelo en diferentes partes del territorio, incluyendo predios independientes y edificaciones. Todos los usos que no estén expresamente definidos como complementarios o restringidos quedan prohibidos.

Artículo 47.- Uso Mixto o Múltiple.- El uso mixto o múltiple del suelo se define como aquel que permite una mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, así como servicios y equipamientos compatibles. Este tipo de uso se localiza generalmente en zonas de centralidad de la ciudad o a lo largo de los ejes de las vías principales. Todos los usos que no estén expresamente especificados como complementarios o restringidos quedan prohibidos.

PARÁGRAFO IV

USO ESPECÍFICO INDUSTRIAL

Artículo 48.- Subclasificación del uso industrial.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes:

a. **Industrial 1:** Son zonas de uso industrial de bajo impacto que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.

i. Estas zonas generan un bajo impacto ambiental; corresponden en su mayoría a actividades artesanales. Se ubican en suelo rural de protección, suelo rural de producción y suelo urbano consolidado y no consolidado.

b. **Industrial 2:** Son zonas para uso industrial de mediano impacto que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.

i. Las actividades destinadas a estas zonas generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se ubican en suelo rural de expansión urbana, suelo rural de producción y suelo urbano no consolidado.

c. **Industrial 3:** Son zonas para uso industrial de alto impacto que 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 agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.), No es compatible con los usos residenciales.

d. **Industrial 4:** Son zonas para uso industrial de alta peligrosidad que comprenden la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos en instalaciones destinadas a este fin.

i. Estas zonas desarrollan actividades de impactos críticos ambientales que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Este tipo de industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas como zonas y parques industriales que así lo permitan en su Ordenanza de aprobación y en los predios específicos determinados en el PUGS.

PARÁGRAFO V USO ESPECÍFICO DEL EQUIPAMIENTO

Artículo 49.- Clasificación y Subclasificación del uso equipamiento.-

1. Clasificación del Equipamiento: En forma general, los equipamientos se clasifican en:

a) Equipamientos de servicios sociales; y,

b) Equipamientos de servicios públicos.

Por su naturaleza y su radio de influencia se categorizan como:

a) Barrial
b) Sectorial
c) Zonal
d) De ciudad o municipal.

Artículo 50.- Equipamientos de servicios sociales.- Los equipamientos de servicios sociales están relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

a. Educación: corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

b. Cultural: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.

c. **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

d. **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

e. **Deportivo y Recreación:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

f. **Religioso**: comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Artículo 51.- Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial 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 nacional correspondiente, los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 6.3.2.1 del documento PUGS, Anexo 2.

Artículo 52.- Uso Agropecuario.- Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario 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 Agraria Nacional.

Artículo 53.- Uso Forestal.- Este uso corresponde a áreas en suelo rural destinadas a la plantación de comunidades de especies forestales, orientadas al cultivo y manejo para la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal debe establecerse en función de parámetros normativos que determinen fraccionamientos mínimos, considerando factores que garanticen su preservación y que impidan la urbanización. Estos parámetros serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

Artículo 54.- Uso de Aprovechamiento Extractivo.- Este uso corresponde a espacios en suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo deberá establecerse en base a parámetros normativos que garanticen su preservación, los cuales serán definidos por el ente rector nacional.

Artículo 55.- Uso de Protección de Riesgos.- Este uso se refiere a suelo urbano o rural que, debido a sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de áreas de utilidad pública para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, así como áreas de amenaza y riesgo no mitigable, está destinado a la protección. En estas áreas, la posibilidad de urbanización está restringida para salvaguardar la seguridad y el bienestar de la población.

Artículo 56.- Uso de Protección Ecológica.- Este uso se refiere a suelo rural o urbano destinado a la conservación del patrimonio natural, asegurando así la adecuada gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica abarca áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, así como aquellas que, por su valor natural, requieren ser conservadas. Para su gestión, se aplicará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente, garantizando la protección y sostenibilidad de estos espacios.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades determinada en los Polígonos de intervención Territorial PIT.
2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico, no se asignará ocupación o edificabilidad, alguna, por lo tanto, no se permitirá la edificación, respetando los márgenes determinados en los estándares urbanísticos del documento PUGS.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y que sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Artículo 57.- Condiciones de implantación e intervención en uso de protección ecológica.- La implantación e intervención en el uso de protección ecológica cumplirá con las siguientes condiciones:

a) Toda actividad que implique remoción de cobertura vegetal deberá presentar obligatoriamente la autorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental Nacional, al instalarse en ecosistemas sensibles, además se deberá presentar el proyecto a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que certificará el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en el documento PUGS, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de la unidad responsable de gestión de riesgos y la dirección de servicios públicos y ambientales, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.

b) En el caso de todo proyecto o actividad compatible con este uso de suelo que intersecan con parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o del Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora se necesitará

obligatoriamente la autorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.

c) En el caso de todo proyecto o actividad que interseca con parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o del Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora se deberá revisar obligatoriamente las actividades permitidas en la zonificación de los Parques Nacionales como lo determinan los Planes de Manejo de las áreas protegidas.

d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales o Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), siempre y cuando se respete lo establecido en el Código Orgánico del Ambiente y las leyes ambientales vigentes, correspondientes y determinadas en el cuadro de compatibilidades.

e) En proyectos públicos de iniciativa pública enfocados a la provisión de espacio público, se permitirá la implantación de canchas deportivas públicas y mobiliario complementario a actividades recreativas en predios con uso de suelo Protección Ecológica, siempre que no se localicen en quebradas abiertas y no se genere afectación en la cobertura arbórea existente y cumpliendo las autorizaciones emitidas por la Autoridad Ambiental y del Agua Nacional y los informes de factibilidad emitidos por la unidad responsable de gestión de riesgos del Gobierno Municipal de Santiago.

f) El aprovechamiento forestal en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizado por la Autoridad Ambiental Nacional y si interseca con el SNAP o Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora, únicamente se permitirá la actividad forestal de protección.

PARÁGRAFO VI ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 58.- Estándares urbanísticos.- son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las

actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Las direcciones municipales deben considerar en la planificación y ejecución de sus planes, programas y proyectos los estándares urbanísticos. Este Plan establece los estándares urbanísticos para las obras que se realicen en la circunscripción territorial del cantón Santiago, que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 59.-Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte. – El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte establece los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos y vías en el cantón Santiago, con el fin de promover la distribución equitativa de servicios, la equidad territorial y fomentar el desarrollo urbano sostenible.

Artículo 60.-Estándar de cobertura de espacio público y áreas verdes. – El estándar de cobertura de los espacios públicos son suelos destinados para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población. Para la determinación de los estándares de espacios públicos se respetará lo determinado en el acápite 5.1.2.2. Áreas Verdes y Libres del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el Anexo 2 del documento PUGS.

Artículo 61.- Estándar de Previsión de Suelo para Vivienda de Interés Social.- El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social establece zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de nuevos proyectos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana, priorizando aquellas áreas que cuenten con sistemas públicos de soporte adecuados.

Se entiende por proyectos nuevos de vivienda de interés social aquellas intervenciones constructivas significativas destinadas al desarrollo de proyectos residenciales que sean calificados como "vivienda de interés social" por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

Los promotores y constructores ya sean públicos, privados o de la economía popular y solidaria, deberán planificar y desarrollar proyectos de vivienda de interés social exclusivamente en las zonas designadas como "aptas", las cuales serán determinadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, basándose en el contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo, especialmente en lo referente a la gestión del suelo.

Artículo 62.- Monitoreo y Evaluación.- Para garantizar la efectividad de las disposiciones establecidas en este estándar, la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial deberá monitorear y evaluar la ubicación geográfica y el número de proyectos nuevos de vivienda de interés social que se construyan cada año.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO PARÁGRAFO I EDIFICABILIDAD

Artículo 63.- Edificabilidad.- La edificabilidad se define como la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida a un determinado suelo. Esta capacidad será establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o en los planes urbanísticos complementarios, garantizando el desarrollo urbano ordenado y acorde con las características y objetivos de planificación del territorio.

Artículo 64.- Tipos de Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, y se calculará de la siguiente forma:

a) **Edificabilidad básica:** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asigna a todo el territorio del cantón Santiago, de conformidad al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

b) **Edificabilidad General Máxima:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento

y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos. Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo

PARÁGRAFO II OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 65.- Ocupación del Suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas. La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías y alturas; conforme a lo establecido en el Plan de Uso y gestión del Suelo.

PARÁGRAFO III FORMAS DE OCUPACIÓN

Artículo 66.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote. Las formas de ocupación de suelo son:

1. **Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
2. **Pareada:** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
3. **Continua:** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
4. **Sobre línea de fábrica:** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT se determina las formas de ocupación, las cuales se podrán observar en el anexo 2, del documento PUGS

Artículo 67.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente. El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo; se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT se determina el área mínima, para la subdivisión del lote, las cuales se podrán observar en el Anexo 2, del documento PUGS y en las siguientes tablas:

Asignación de lote mínimo en suelo urbano

Uso General / Uso Principal	Lote mínimo
Residencial de Baja Densidad	100 m2
Residencial de Mediana Densidad	200 m2
Residencial de Alta Densidad	200 m2
Vivienda de Interés Social	80 m2
Comercial y de Servicios	300 m2
Turismo	40 m2
Uso Mixto o Múltiple	80 m2
Uso Industrial	600 m2
Equipamiento	200 m2
Protección del Patrimonio	300 m2
Protección Ecológica	25000 m2
Protección Ecológica en Quebradas y laderas	-

Asignación de lote mínimo en suelo rural

Uso General / Uso Principal	Lote mínimo
Recurso Natural Renovable	5000

Residencial Rural	1000
Forestal Sostenible	100 Has
Aprovechamiento Forestal	20 Has
Agroforestal	10 Has
Silvopastura, Aprovechamiento Forestal y Cultivos Permanentes	5 Has
Restauración Ecológica	20 Has
Unidad de Producción Agropecuaria	500
Unidad de Producción Familiar	1000
Protección Ecológica	100 Has
Protección Ecológica en Zonas de protección	-

Artículo 68.- Frente mínimo.- El frente mínimo es la dimensión frontal del lote y que da como límite una vía pública, el frente mínimo se define dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT, las cuales se podrán observar en el Anexo 2, del documento PUGS; y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Artículo 69.- Relación Frente-lateral del Lote. - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-lateral y en procesos de fraccionamiento en suelo rural la relación máxima frente-lateral se podrán observar en el Anexo 2, del documento PUGS

De manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-lateral diferente únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con informe favorable de la Dirección General de Planificación y Ordenamiento Territorial y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan la aplicación de la relación frente-lateral previamente establecidas. El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable.

Artículo 70.- Retiro Frontal, Lateral y Posterior.- Los retiros frontal, lateral y posterior son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial, como lo indica el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 71.- Predios con forma irregular.- Cuando un lote preexistente por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 72.- Altura. - Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estará determinada en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será en metros lineales medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de metros lineales, que se podrán observar en el Anexo 2 del documento PUGS

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada.

PARÁGRAFO IV ADOSAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 73.- De los Adosamientos. - Los adosamientos se admitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes. En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento. En el suelo rural se prohíbe los adosamientos.

En caso de predios que colinden con una construcción prexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 74.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo se define como el porcentaje o área específica del lote que puede ser

desarrollada con edificaciones, medido en la planta baja. Este coeficiente estará determinado de acuerdo con las asignaciones establecidas en cada Polígono de Intervención Territorial del presente Plan, así como en los planes urbanísticos complementarios que puedan ser reformulados.

SECCIÓN III SISTEMA VIAL

Artículo 75.- Sistema Vial. - Las vías son infraestructuras de diversos tipos diseñadas para la movilidad terrestre de peatones, ciclistas, semovientes y vehículos. Estas vías constituyen un medio de comunicación esencial que conecta parroquias, cantones y provincias. La plataforma de circulación incluye todas las facilidades necesarias para asegurar una circulación adecuada, abarcando también lo definido como derecho de vía.

Clasificación del sistema vial del cantón Santiago

Parroquia	E40	Vía a Tiwintza	Vía Secundaria	Vía Residencial Peatonal Pública	Vehicular privada	Peatonal Privada	Total	%
Chinimbimi	12,25	-	16,84	8,05	-	6,15	4,16	37,15	10,8%
Chupianza	6,68		20,20	3,86	-	6,53	4,38	30,74	8,9%
Copal	26,59	-	13,82	2,26	-	11,49	5,35	42,67	12,3%
Méndez	18,68	3,17	21,06	17,06	3,68	12,89	5,90	63,65	18,4%
Patuca	-	40,77	15,16	7,32	-	11,47	2,39	63,25	18,3%
San Luis de El Acho	28,02	-	13,13	7,40	-	9,39	1,51	48,56	14,1%
Tayuza	20,71	-	25,45	13,37		21,95	11,63	59,52	17,2%
Total	**112,94**	**43,94**	**125,66**	**59,32**	**3,68**	**79,87**	**35,32**	**345,54**	**100%**

%	32,7 %	12,7 %	36,4 %	17,2 %	1,1%	-	-	100, 0 %	

Clasificación del sistema vial público del cantón Santiago

Parroquia	Vía Expresa	Vía Secundaria	Vía Residencial	Peatonal pública	Total	%
Chinimbimi	12,25	16,84	8,05	-	37,15	10,8%
Chupianza	6,68	20,20	3,86	-	30,74	8,9%
Copal	26,59	13,82	2,26	-	42,67	12,3%
Méndez	21,85	21,06	17,06	3,68	63,65	18,4%
Patuca	40,77	15,16	7,32	-	63,25	18,3%
San Luis de El Acho	28,02	13,13	7,40	-	48,56	14,1%
Tayuza	20,71	25,45	13,37		59,52	17,2%
Total	**156,88**	**125,66**	**59,32**	**3,68**	**345,54**	**100%**
%	**45,4%**	**36,4%**	**17,2%**	**1,1%**	**100%**	

Artículo 76.- Jerarquización y clasificación del sistema vial.- La clasificación vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías que se encuentran en el cantón Santiago, las cuales cumplen con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes a nivel nacional, dentro de la clasificación el sistema vial se encuentra detallado en el acápite 5.1.2.4 del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, en el anexo 2.

Artículo 77.- Actualización de los Diseños de las Vías.- La actualización de los diseños de las vías se refiere a las reformas geométricas o a la reorganización de los elementos de la infraestructura vial que definen la sección transversal de la vía, en cumplimiento con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

La actualización de los diseños no implica la modificación del derecho de vía ni un cambio en su categorización. Las modificaciones en los diseños de vías existentes deberán ser aprobadas mediante un acto administrativo del ejecutivo cantonal, previa

recomendación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de sus unidades técnicas.

Asimismo, los instrumentos de planificación complementarios y de gestión de suelo podrán aprobar actualizaciones en los diseños viales, cuando corresponda, en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y sus unidades técnicas.

Artículo 78.- De la apertura de vías. - Se prohíbe la apertura de nuevas vías sin la previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago. Esta medida tiene por objeto garantizar que todas las intervenciones viales se realicen conforme a los planes de ordenamiento territorial y las normativas aplicables, asegurando así una adecuada planificación y gestión del territorio. En el caso de aperturas de vías en áreas rurales, se deberá contar con la participación y autorización de las autoridades competentes de la Prefectura, y dichas intervenciones deberán estar alineadas con los planes de ordenamiento territorial vigentes.

SECCIÓN IV AFECTACIONES

Artículo 79.- Afectaciones.- Las afectaciones constituyen una limitación a las autorizaciones de fraccionamiento, edificación, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los instrumentos de planificación urbanística que lo desarrollen. Las afectaciones podrán aplicarse en suelo urbano y rural.

Pueden existir afectaciones por obras públicas, iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

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

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

avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad

Artículo 80.- Tipos de afectaciones.- Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación del mismo. Estas afectaciones podrán ser:

a. Afectaciones por obra o interés público las mismas que serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el PDOT, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.
b. Afectaciones por protección las cuales serán establecidas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como oleoductos, poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas, los espacios residenciales y los equipamientos sociales. Las franjas de afectación y sus implicaciones serán establecidas en los instrumentos de planificación territorial y su normativa complementaria con base en los estudios de riesgo o protección correspondientes, y a la normativa nacional y local aplicable.

En todos los casos de afectaciones, ésta deberá aparecer en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) correspondientes

Artículo 81.- Áreas de protección.- Son aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, que deben ser conservadas por representar parte de la cultura, historia y costumbre del territorio o ser un ecosistema sensible único para la supervivencia de flora y fauna del sector o ecosistemas que proveen servicios ambientales vitales para la población dentro y fuera del cantón Santiago. Las afectaciones y restricciones se detallan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.

Artículo 82.- Áreas de protección declaradas dentro del cantón Santiago.- Son áreas identificadas dentro del cantón Santiago, conforme el Anexo 2, documento PUGS lo detalla.

Artículo 83.- Áreas de protección futuras dentro del cantón Santiago. – Las áreas de protección futuras estarán motivadas sobre estudios donde se determine un alto valor histórico, cultural, paisajístico o ambiental, por lo que, será requisito fundamental delimitar estos espacios, lo cual será tarea de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales.

En caso de que los nuevos proyectos públicos o privados encuentren vestigios arqueológicos deberán parar inmediatamente los trabajos y notificar al Gobierno Municipal de Santiago y al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, o la entidad que se encargue de la competencia en preservación patrimonial.

En el caso de la Creación de Áreas de Conservación de Uso Sostenible ACUS, estas deberán ser delimitadas perfectamente para ser parte de la planificación cantonal, además de cumplir con la legislación vigente para su creación.

Artículo 84.- Franjas de protección.- Las franjas de protección corresponden a las áreas de protección que deben respetarse por el cruce de infraestructura lineal estratégica como tuberías (oleoducto, poliducto), línea de transmisión eléctrica, acueducto, canal de riego, colector; las cuales se encuentran especificadas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 85.- Cuencas hidrográficas.- Las cuencas hidrográficas constituyen áreas de importancia estratégica para la provisión y regulación del recurso hídrico, cuya protección resulta fundamental para garantizar su sostenibilidad a largo plazo, por lo que, deberá implementarse medidas de conservación y manejo sostenible, limitando las actividades que comprometan su integridad ecológica, tales como la deforestación, la expansión urbana desordenada y la explotación minera. Dichas áreas están debidamente delimitadas y reguladas conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Santiago.

Artículo 86.- Zonas de protección por fenómenos naturales.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios podrán definir áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos, aluviones y movimientos en masa, de acuerdo con lo determinado por la normativa vigente y estará sujeto a mejora en caso de un mejoramiento del detalle en la cartografía básica rural del cantón Santiago.

Las autorizaciones para edificabilidad y ocupación del suelo deberán contar con autorizaciones previas emitidas por la Unidad de Gestión de Riesgo del Gobierno Municipal de Santiago, prohibiéndose toda edificación en suelo que tenga un nivel de riesgo "alto" o "muy alto.

SECCIÓN V HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 87.- 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. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las condiciones establecidas en los polígonos de intervención territorial, el uso de los instrumentos de gestión del suelo y los requisitos previos establecidos por el GADM Santiago, los cuales serán requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Artículo 88.- Condiciones para la habilitación del suelo para la edificación. Las condiciones urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidas para cada polígono de intervención territorial, así como en los planes parciales, respetando las disposiciones establecidas en la normativa vigente.

La autorización para la edificación solo procederá en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos establecidos para su habilitación, los cuales están contemplados en esta Ordenanza y sus instrumentos normativos complementarios.

Estos procedimientos incluirán, entre otros, la verificación de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, ambientales, y de infraestructura necesarias para el desarrollo.

Artículo 89.- Permisos de Edificación.- La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal de Santiago. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Artículo 90.- Del control de la habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el GAD Municipal de Santiago ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación. Será obligatorio realizar al menos dos inspecciones técnicas previas a la finalización de la obra: una durante la fase de cimentación y otra en la fase de acabados, a fin de verificar el cumplimiento de las normativas aplicables en materia de seguridad y habitabilidad. El incumplimiento de esta obligación no exime al GAD de verificar que la obra terminada cumple con las normas correspondientes ni de disponer las medidas necesarias en caso de detectarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación, se entenderá como habitable y no se requerirá permiso adicional para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Artículo 91.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.- Los propietarios de edificaciones deberán realizar las obras necesarias para la conservación, rehabilitación o mejora de las mismas, previa obtención de la autorización administrativa emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago.

Artículo 92.- Incumplimiento del deber de conservar y estado de ruina.- Se considerará que un edificio, construcción o instalación está en estado de ruina cuando su estructura o alguno de sus elementos físicos se encuentre en tal grado de deterioro que lo haga inservible para su uso, o represente un riesgo de colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y seguridad de las personas.

Cuando se determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, se deberá:

1. Proceder de manera inmediata al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento, siendo el costo de estas acciones responsabilidad del propietario.
2. Tras una audiencia con el propietario, la administración municipal resolverá sobre la rehabilitación del inmueble o su demolición, estableciendo los plazos para la ejecución de las obras correspondientes y, si es necesario, la prohibición de su uso. Las obras de rehabilitación o demolición estarán a cargo del propietario, y en caso de incumplimiento de los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado GADM Santiago procederá a la enajenación forzosa del inmueble mediante subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o demolición del inmueble.
3. En el caso de inmuebles protegidos bajo competencia del GADM Santiago, la demolición será una medida extraordinaria. Si el inmueble no es competencia de este nivel de gobierno, se requerirá un informe favorable previo del ente nacional encargado de la conservación patrimonial.
4. El incumplimiento del deber de conservación de inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal antes de que alcancen un estado de ruina, previa audiencia con el propietario. Esta declaración incluirá una orden para la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias, las cuales serán responsabilidad del propietario del inmueble.

Artículo 93.- Usos preexistentes y provisionales.- Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo que resulten incompatibles con las determinaciones de dicho plan serán considerados comprendidos en este. En consecuencia, no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento que contradigan las disposiciones del plan. La incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que sea oponible a los propietarios y a terceros adquirentes de los predios afectados.

No obstante, se permitirá la ejecución de obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento, siempre que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. Para ello, el órgano legislativo del GAD Municipal de Santiago podrá autorizar dichas obras, previo informe favorable de la entidad responsable de la planificación y ordenamiento territorial. Estas obras, sin embargo, deberán demolerse una vez cumplido el plazo establecido, y cuando así lo resuelva el concejo municipal, sin derecho a indemnización. Dicha autorización, una vez aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las obras autorizadas no se incluirán en el avalúo del justo precio en caso de expropiación del predio.

La incompatibilidad de la que trata este artículo no será indemnizable, siempre que se permita el uso y disfrute de los edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se permitirá la realización de obras de ornato e higiene en estas construcciones sin necesidad de autorización del concejo municipal, pero requerirán una autorización administrativa previa.

SECCIÓN V INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 94.- Obligación municipal.- El Municipio del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santiago está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

Artículo 95.-Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

a. El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)

b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS)

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el territorio.

Artículo 96.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).- El "Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo" (IPRUS) es el instrumento de información básico y obligatorio tanto para áreas urbanas como rurales, aplicable a la habilitación del suelo y la edificación dentro del cantón. Este informe es el resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) a nivel predial, y contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a las que está sujeto cada predio en particular. El IPRUS es de cumplimiento obligatorio en todas las áreas del cantón, incluidas zonas rurales y urbanas, y su contenido debe acoger lo determinado en el artículo 37 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020. Además, se aplicará para la aprobación de fraccionamientos, parcelaciones rurales, subdivisiones, y otras intervenciones prediales según lo establecido en el PUGS.

Artículo 97.- Aprobación de Proyectos Arquitectónicos.- Una vez obtenido el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), el propietario del predio, a través de un profesional de la arquitectura, deberá gestionar ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, o la dependencia competente, el proyecto arquitectónico, cumpliendo con los lineamientos establecidos en la presente

ordenanza y los instrumentos urbanísticos complementarios. La aprobación de los proyectos será competencia de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y dicha atribución se considera conferida automáticamente por la presente ordenanza. La vigencia de los proyectos se regirá conforme a lo estipulado en el artículo 89 de esta ordenanza.

Artículo 98.- Habilitación del suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas naturales.- Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Santiago o quien haga sus veces, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe toda edificación residencial, comercial, servicios o de actividades que conlleven la presencia permanente de personas por más de 2 horas, en zonas determinadas con nivel de riesgo "alto" o "muy alto".
b) Los proyectos que se encuentren en zonas determinadas con nivel de riesgo "medio" deberán presentar los siguientes estudios:
   - Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
   - Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote con condiciones de amenaza tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización, previo informe favorable de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Santiago.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas con nivel de riesgo "medio", que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, se negara los permisos de edificación.

La Unidad de Gestión de Riesgos O quien haga sus veces del GADM Santiago será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el cantón Santiago, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del presente documento normativo.

Esta información constará en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS), como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

Artículo 99.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).- El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Cantón Santiago. Este informe no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y condiciones de implantación determinados en el PUGS y demás instrumentos de planificación vinculantes.

Será otorgado por la Dirección de Planificación Territorial por el procedimiento simplificado o por medios digitales cuando estos se encuentren disponibles.

SECCIÓN VI RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 100.- Régimen de Propiedad Horizontal.- El régimen de propiedad horizontal es un sistema especial en el cual se establece la coexistencia de bienes de uso común y bienes de propiedad exclusiva. Este régimen aplica a edificaciones que contengan dos o más unidades de vivienda, oficinas, locales comerciales, u otros bienes, siempre que sean independientes entre sí y puedan ser enajenados de manera individual.

Artículo 101.- Edificaciones que Pueden Acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que se declaren bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con los requisitos establecidos para la habilitación del suelo, así como asumir las cargas urbanísticas correspondientes en materia de vialidad e infraestructura básica, según lo determinado para cada polígono de intervención territorial en el que se ubiquen.

Previamente, se deberá obtener la aprobación de los planos arquitectónicos y las autorizaciones respectivas, de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza y la normativa vigente aplicable.

Además, el proyecto deberá garantizar, como condición obligatoria, un acceso adecuado y una correcta articulación con las vías públicas, siendo este un requisito indispensable para su aprobación.

Artículo 102.- Declaratoria de Propiedad Horizontal y Modificaciones.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Santiago será la encargada de conocer, tramitar y resolver las solicitudes de constitución y modificación del régimen de propiedad horizontal, presentadas por los interesados. Dichas solicitudes deberán cumplir con lo establecido en el Código Civil, el COOTAD, y demás normativas legales aplicables en esta materia.

Artículo 103.- Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal.- Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

a) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias unidades de vivienda

unifamiliar, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente. La autorización, afecciones y restricciones se determinan en los Polígonos de Intervención territorial.

b) **Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical:** es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda bifamiliar, multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo a las determinantes establecidas en la Ordenanza vigente. La autorización, afecciones y restricciones se determinan en los Polígonos de Intervención territorial.

Artículo 104.- De las nuevas edificaciones. – Las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;

b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;

c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua, en caso de incendio;

d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera, que cada departamento tenga su propia instalación, hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;

e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores, con medidor exclusivo;

f) Cuadro de áreas, linderos, áreas verdes y alícuotas especificadas con detalle,

g) Reglamento de uso, funcionamiento y administración y;

h) Establecidos normativos que se encuentren en el Anexo 2 del documento PUGS.

Artículo 105.- Inspecciones Durante la Construcción.- Una vez aprobado el proyecto, durante el proceso de construcción, el Municipio, a través del Cuerpo de Bomberos, podrá realizar inspecciones periódicas para verificar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios establecidas en la normativa vigente. Estas inspecciones serán obligatorias y se llevarán a cabo en las fases críticas de la obra, garantizando la seguridad y prevención de riesgos.

TÍTULO III INSTRUMENTO DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 106.- Definición.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

CAPÍTULO I CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 107.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

En el reparto de cargas y beneficios, intervendrá el GADM Santiago y el o los propietarios del suelo. Además, podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

Artículo 108.- Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios.- Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplicará en cada instrumento de planificación complementaria o de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación y cumplir los siguientes parámetros:

a) Establecer el instrumento de planificación complementaria o de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.

b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento de planificación complementaria o de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con la dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.

c) El reparto de cargas y beneficios se encuentran determinados en general en cada una de las unidades de actuación urbanística planteada en el Plan.

d) La aplicación de este tipo de instrumentos quedará a discrecionalidad del GADM Santiago dependiendo del caso, el cual será determinado por la unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial y será aprobado por el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial en concordancia con el art. 77 de la LOOTUGS.

PARÁGRAFO I INTERVENCIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Artículo 109.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se aplican con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, y asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

a) Reajuste de terrenos

b) Integración inmobiliaria

c) Fraccionamiento.

d) Cooperación entre partícipes

Artículo 110.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos es un procedimiento mediante el cual se agrupan varios lotes con el propósito de reconfigurarlos y subdividirlos, formando una nueva estructura parcelaria. Este proceso se llevará a cabo en función de la determinación de un plan parcial y dentro de las unidades de actuación urbanística, con el objetivo de generar un reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la intervención, y establecer una nueva estructura urbana conforme al planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que formen parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, serán responsables de garantizar el cumplimiento de las

cargas asociadas al desarrollo de dicha unidad. Las condiciones y requisitos para el uso de esta figura estarán determinados en el correspondiente plan

La reestructuración parcelaria se refiere al proceso de reorganización de predios preexistentes, permitiendo ajustar las configuraciones de los lotes sin que sea necesaria la implementación de un plan parcial. Este mecanismo puede aplicarse de manera flexible, incluso sin estar vinculado a una unidad de actuación urbanística, y tiene como objetivo corregir irregularidades en la distribución o tamaño de las parcelas, facilitando la integración con los estándares urbanísticos locales.

Por otro lado, el reajuste de terrenos implica una intervención a mayor escala, en la que se agrupan varios lotes para reconfigurarlos y subdividirlos, creando una nueva estructura parcelaria. Este proceso deberá realizarse bajo el marco de un plan parcial y dentro de una unidad de actuación urbanística, asegurando la redistribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de la intervención. Así como lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el reordenamiento territorial y planificación urbana establecidos en el plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 111.- Fraccionamiento. - El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se subdivide en dos o más lotes, ya sea por iniciativa pública o privada, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal GADM Santiago. Este proceso permite el registro e individualización de los lotes resultantes, los cuales podrán estar sujetos a distintas condiciones y obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan y en los planes urbanísticos complementarios.

El fraccionamiento podrá aplicarse sin necesidad de una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normativa legal vigente. En caso de parcelaciones judiciales y extrajudiciales deben sujetarse a la presente ordenanza en cuanto a sus regulaciones mínimas el GAD municipal intervendrá en todas las prescripciones de dominio que se gestionen en la función judicial.

Artículo 112.- Iniciativa de Fraccionamiento.- Los proyectos de fraccionamiento podrán ser propuestos tanto por entidades públicas como por particulares. En ambos casos, deberán observarse los procedimientos y cumplir con las normas técnicas aplicables. Para los proyectos de iniciativa pública, se seguirá un proceso especial para su aprobación y autorización, tomando en cuenta las excepciones contempladas en la normativa vigente para tales casos.

Artículo 113.- Tipos de Fraccionamiento. - Para el desarrollo de proyectos de fraccionamiento se deberán considerar los siguientes tipos, de acuerdo a sus características y finalidad:

a. **Fraccionamientos Ordinarios:** Estos fraccionamientos se subdividen en dos categorías:

1. Fraccionamiento pequeño: Proyectos que comprenden entre dos y diez lotes.
2. Fraccionamiento grande: Proyectos que incluyen más de diez lotes.

b. **Fraccionamientos Agrícolas:** Destinados a la subdivisión de terrenos rurales para actividades productivas agropecuarias, respetando las normativas agrarias y de sostenibilidad.

c. **Fraccionamientos de Protección:** Son aquellos que buscan la preservación de áreas de importancia ambiental o patrimonial, limitando el uso del suelo con fines de conservación y protección del entorno natural o cultural.

Artículo 114.- Cesiones Obligatorias. -El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago exigirá, en cualquier proceso de fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, que el propietario garantice la dotación de infraestructura básica y vías de acceso en los predios resultantes. Estas obras deberán ser entregadas formalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago. La enajenación de los lotes estará prohibida hasta que las obras de infraestructura básica, vías de acceso y espacios públicos sean recibidas de manera definitiva por la municipalidad.

El tamaño mínimo de los lotes en suelo urbano y rural estará determinado conforme a lo estipulado en el apartado correspondiente del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) aprobado para el Cantón Santiago.

En caso de que se realice el fraccionamiento de inmuebles sin contar con la licencia urbanística municipal correspondiente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago impondrá las sanciones económicas y administrativas establecidas en la normativa vigente. Esto será sin perjuicio de las acciones penales aplicables si los hechos constituyen delito, en cuyo caso la Municipalidad podrá considerarse como parte perjudicada.

Artículo 115.- Fraccionamientos Ordinarios. -Se considerarán fraccionamientos ordinarios aquellos que subdividan predios ubicados dentro del límite del suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, conforme al PUGS Cantonal. Estos proyectos, sean de propiedad pública o privada, deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente.

Artículo 116.- Fraccionamiento de dos a diez lotes.- El fraccionamiento ordinario de primera clase abarca la subdivisión de terrenos en dos a diez lotes con acceso a una vía pública existente o proyectada. El propietario será responsable de dotar a los lotes resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, las cuales deberán ser entregadas al GADM, conforme a las disposiciones de la presente ordenanza

Artículo 117.- Fraccionamiento de más de diez lotes.- El fraccionamiento ordinario de segunda clase, o urbanización, implica la subdivisión de terrenos en más de diez predios, con la correspondiente dotación de infraestructura y espacio público, conforme a esta ordenanza. Su aprobación se realizará en dos fases: preliminar (anteproyecto) y final (proyecto definitivo). El propietario o promotor deberá cumplir con las normas técnicas y los requisitos generales y específicos establecidos en cada fase.

Artículo 118.- Fraccionamiento Agrícola.- Esta es la subdivisión de terrenos en suelo rural destinado a cultivos o actividades agropecuarias. Su aprobación requerirá una Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento, respetando la zonificación,

uso de suelo, tamaño mínimo de lotes y demás condiciones urbanísticas establecidas. No se exigirá la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunitario, pero deberá cumplir con las normas técnicas generales.

Artículo 119.- Fraccionamiento de Protección.- El fraccionamiento de terrenos en suelo rural de protección, debido a sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales o por riesgos inherentes, estará restringido. No se permitirá ningún uso que altere su condición de protección. Cualquier fraccionamiento deberá ajustarse al Plan de Uso y Gestión del Suelo y a la normativa complementaria.

Se prohíbe el fraccionamiento en áreas ecológicamente sensibles, como bosques, humedales, cuencas hídricas y suelos declarados protegidos por la Autoridad Nacional o las normas cantonales.

En fraccionamientos de protección donde se proyecten vías, el propietario o promotor deberá abrirlas conforme al cronograma presentado, lo cual será una condición obligatoria en la Licencia Municipal Urbanística y en la aprobación del proyecto. Las vías deberán cumplir con las condiciones mínimas de transitabilidad, que incluirán una capa de rodadura de empedrado y cunetas, tal como se exige en los fraccionamientos agrícolas.

Artículo 120.- Condiciones de la Habilitación del Suelo.- Para fraccionar y/o habilitar el suelo en el Cantón Santiago, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. El propietario de terrenos en suelo urbano o suelo rural habilitado para lotización o fraccionamiento deberá garantizar el acceso a los predios resultantes y la dotación de infraestructura básica. Si el terreno se encuentra en una vía planificada pero no abierta legalmente, será responsabilidad del propietario abrir la vía y proporcionar la infraestructura básica necesaria.
2. En los fraccionamientos ubicados en suelo urbano o rural donde se proyecten nuevas vías, el propietario será responsable de la ejecución de todas las obras de infraestructura de dichas vías a nivel de lastrado, a su costo. Los estudios

deberán ser realizados por las empresas de servicios públicos correspondientes, y el propietario deberá proporcionar las garantías necesarias para asegurar la ejecución de las obras.

3. Las particiones judiciales de terrenos solo serán válidas cuando cuenten con el informe favorable del concejo municipal, conforme a lo dispuesto en la ley.
4. Para particiones extrajudiciales, los interesados deberán solicitar la autorización correspondiente al gobierno municipal.
5. Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano y rural siempre que se respeten las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial.
6. Los suelos rurales fraccionados sin cumplir con la cesión obligatoria establecida por la ley solo podrán destinarse a cultivos o actividades agropecuarias, y no podrán ser urbanizados ni lotizados.
7. El fraccionamiento de tierras provenientes de adjudicaciones deberá cumplir con las disposiciones legales aplicables y respetar las condiciones de uso establecidas en el PUGS.
8. Se define como obras básicas aquellas que incluyen redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías de acceso adecuadas y áreas públicas mínimas. En los casos en que los terrenos no cuenten con estas obras, los precios podrán ser más bajos, y los ciudadanos deberán tener presente que la dotación de estas infraestructuras incrementará el costo del terreno una vez implementadas. Los propietarios de terrenos sin infraestructura básica no tendrán derecho a exigir estas obras al GAD sino hasta que el GAD pueda implementarlas de acuerdo con su planificación y disponibilidad de recursos.
9. Los propietarios de predios en áreas fraccionadas que no cuenten con infraestructura básica no podrán exigir la dotación de dichas obras hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santiago esté en capacidad de implementarlas, de acuerdo con su planificación territorial y financiera. Las obras de infraestructura básica se ejecutarán conforme a la disponibilidad de recursos y prioridades del cantón.

PARÁGRAFO II

DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELOS

Artículo 121.- Instrumentos para regular el mercado del suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar la especulación sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas planificadas. Dichos instrumentos son: el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 122.- Derecho de Adquisición Preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago para adquirir aquellos predios identificados expresamente dentro del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 123.- Afectaciones.- Las afectaciones constituyen una limitación para la autorización de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Estas serán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o en los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

Podrán establecerse afectaciones derivadas de obras públicas, iniciativas de interés social u otras previstas en la ley. Dichas afectaciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las condiciones y el procedimiento para la aplicación de esta figura se regirán por los estándares urbanísticos establecidos en el presente Plan.

Aquí tienes una versión mejorada del artículo con un enfoque jurídico más claro y preciso:

Artículo 124.- Banco de suelos.- El banco de suelos está constituido por los bienes inmuebles municipales de dominio privado o público, los cuales serán administrados

por el organismo competente designado por el Gobierno Autónomo Descentralizado GADM Santiago. Estos bienes se destinarán a los fines de utilidad pública previstos en la ley, así como en los correspondientes planes de uso y gestión de suelo.

Las condiciones, procedimientos y sitios específicos para la aplicación de esta figura están regulados por los estándares urbanísticos establecidos en el presente Plan.

Artículo 125.- Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Las Zonas Especiales de Interés Social pueden incluir uno o más predios, así como también, equipamientos, infraestructuras, espacio público, áreas verdes, comercio, servicios y otros usos, acorde con la compatibilidad del uso de suelo definida por este plan o un plan urbanístico complementario, las condicionantes, proceso y sitios específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en los estándares urbanísticos del presente Plan.

Excepcionalmente, cuando se trate de proyectos de viviendas de interés social, el lote mínimo será de 150 m2, considerando el área de la unidad de vivienda de interés social impulsada por el MIDUVI, que es de 56 m2, dejando el espacio restante para ampliaciones, estacionamiento, jardines entre otros, buscando condiciones de dignidad por medio de la proporción de espacio e iluminación para los futuros habitantes.

PARÁGRAFO III

DEL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 126.- Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que facilitan la

participación de la sociedad en la generación y distribución de los beneficios económicos derivados de la planificación y ejecución de proyectos urbanísticos. Estos instrumentos permiten captar recursos para financiar el crecimiento urbano, asegurar la provisión de infraestructura y servicios, y promover un desarrollo equilibrado y sostenible.

Artículo 127.- Concesión Onerosa de Derechos (COD).- El GAD Municipal de Santiago implementará la concesión onerosa de derechos como un mecanismo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano. Los usos y pagos correspondientes a la concesión onerosa de derechos se llevarán a cabo de acuerdo con los términos establecidos en la legislación vigente.

En el caso del cantón Santiago, la concesión onerosa de derechos se implementará bajo las siguientes tres figuras:

- Por cambio de uso de suelo
- Por derechos de edificabilidad máxima
- Por mayor aprovechamiento del suelo

Artículo 128.- Por cambio de uso de suelo COD. – La siguiente figura se da para cambios de uso de suelo dentro del área urbana, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

COD=(Apv*Fc)*%Ps

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Apv = Avalúo del suelo predial vigente.

Fc = factor de apreciación del suelo.

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Santiago.

Artículo 129.- Por derechos de edificabilidad máxima COD. – La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en las zonas urbanas, y tratar de no limitar el desarrollo de la población, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan, por encontrarse en áreas urbanas con espacios reducidos la COD se aplicará en el incremente de altura, es decir aumentando el número de pisos, hasta el limité establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

COD=((Atc-Aec)*Vc)/P)*%Ps

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Atc = Área total construida en m2.

Aec = Área excedente construida en m2.

Vc = Valor por m2 de la construcción en $

P= Altura máxima (pisos) permitido

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Santiago.

Ejemplo:

Imaginemos un proyecto de construcción en una zona urbana del Cantón Santiago con los siguientes datos:

Atc (Área total construida): 1,500 m²

Aec (Área excedente construida): 200 m²

Vc (Valor por m² de la construcción): $500

P (Altura máxima permitida): 10 pisos

%Ps (Porcentaje de participación del GADM Santiago): 10% **(10% es un valor ilustrativo)**

Aplicación de la Fórmula:

La fórmula que utilizaremos es la siguiente:

COD=((Atc-Aec)*Vc)/P)*%Ps

Sustituyendo los valores de los supuestos:

$$COS = \left(\frac{(Atc - Aec) \times Vc}{P}\right) \times$$

Sustituyendo los valores de los supuestos:

$$COS = \left(\frac{(1,500m^2 - 200m^2) \times 500}{10}\right) 0.10$$

Realizamos los cálculos paso a paso:

1. Área excedente (Atc - Aec):

$$1{,}500m^2 - 200m^2 = 1.300m^2$$

2. Multiplicación por el valor de la construcción (Vc):

$$1{,}300m^2 \times \$\ 500m^2 = \$650{,}000\ 3.$$

División por la altura máxima permitida (P):

$$\frac{\$\ 650{,}000}{} = \$65{,}000\ 10$$

4. Aplicación del porcentaje de participación del GADM Santiago (%Ps):

$$\$65{,}000 \times 0.10 = \$6{,}500$$

Artículo 130.- Por autorización de mayor aprovechamiento de suelo COD.- La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en el área rural y de proyectos que aporten al desarrollo del cantón; por encontrarse en

áreas rurales con espacios amplios la COD se aplicará en el aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es decir aumentando el área de construcción, hasta el limité establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

COD=((Acpb-COSd)*Vc)*%Ps

Donde:

COD= Concesión Onerosa de Derechos.

Acpb = Área de construcción propuesta en Planta Baja en m2.

COSd = Coeficiente de Ocupación del Suelo excedente en m2.

Vc = Valor por m2 de la construcción en $

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Santiago.

SUBPARÁGRAFO I

GESTIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 131.- Gestión del suelo rural.- Para la gestión del suelo rural, además de los instrumentos mencionados en este capítulo, se deberán considerar los artículos aplicables de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Estos se podrán usar junto con los instrumentos de gestión para las autorizaciones de uso, legalización y ocupación. También será necesario obtener los permisos de la Autoridad Agraria y, en el caso de predios en Áreas Protegidas, de la Autoridad Ambiental Nacional.

Artículo 132.- Incentivos no previstos en la normativa nacional.- Con el fin de promover la conservación y protección de espacios naturales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal podrá incentivar la transformación de suelo de producción

a suelo de protección mediante la compensación de tributos. Los detalles y condiciones de estos incentivos se encuentran regulados en el correspondiente capítulo del presente Plan.

SECCIÓN I PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 133.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios tienen como objetivo detallar, complementar y desarrollar de manera específica las disposiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Estos planes están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y, bajo ninguna circunstancia, podrán modificar los componentes estructurantes del PUGS.

La aprobación de los planes urbanísticos complementarios será competencia del Concejo Municipal del GAD Santiago, conforme a lo estipulado en la presente Ordenanza. Para su aprobación, se llevará a cabo un proceso coordinado de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan, garantizando la coherencia con las normativas y políticas territoriales vigentes.

Artículo 134.- Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios.- Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

a) Los planes maestros sectoriales;

b) Los planes parciales; y,

c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes Espaciales).

Artículo 135.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios.- La vigencia de los planes urbanísticos complementarios será establecida de manera específica en cada uno de ellos. No obstante, dichos planes deberán ser revisados de manera excepcional en los siguientes casos:

a) Cuando se presenten cambios significativos en las proyecciones de crecimiento demográfico, en el uso del suelo o en la intensidad de su ocupación, o cuando la aplicación de nuevos avances tecnológicos arroje información que requiera una revisión o actualización.

b) Cuando sea necesario ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales relacionados con transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos o servicios públicos en general.

c) En caso de fuerza mayor o caso fortuito, que evidencien la necesidad de realizar ajustes específicos.

d) Por solicitud del Concejo Municipal.

Las revisiones de los planes urbanísticos complementarios serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 136.- Planes Parciales.- Los planes parciales tienen como objetivo gestionar el suelo en los polígonos de intervención territorial ubicados en suelo urbano. Estos planes son instrumentos de planificación complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, diseñados para establecer determinaciones específicas tanto para el suelo urbano como para el suelo rural destinado a la expansión urbana.

Los planes parciales deberán incluir normativas específicas, la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la regulación urbanística particular para cada sector, y los mapas georreferenciados que territorialicen la aplicación de dichas normas.

Artículo 137.- Aprobación de los Planes Parciales. - Los planes parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal del GADM Santiago. Previo a su aprobación, se llevará a cabo una fase de socialización de conformidad con la legislación vigente, asegurando la participación de la comunidad y los actores relevantes. Los planes parciales identificados por el GADM Santiago.

El Concejo Municipal podrá aprobar planes parciales mediante reforma, los cuales serán incorporados como anexos a la presente Ordenanza.

Artículo 138.- Iniciativa para la Elaboración de Planes Parciales.- La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Santiago podrá ser de origen público o mixto. Se podrán proponer planes parciales para suelos urbanos, con el fin de optimizar el uso del suelo y garantizar un desarrollo ordenado, en concordancia con las políticas territoriales.

Artículo 139.- Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.- Se podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios para el cantón Santiago, en función de sus características territoriales, siempre que no contravengan lo dispuesto en la normativa nacional vigente. Estos instrumentos no podrán modificar los contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS.

La aprobación de otros instrumentos de planeamiento urbanístico será competencia del Concejo Municipal del GAD Santiago, previa una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno correspondientes. Dichos instrumentos podrán surgir por iniciativa pública o privada. Los planes especiales identificados por el GAD Santiago están detallados en el acápite 7.2 del presente Plan.

LIBRO IV

GENERALIDADES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA TÍTULO I USO DE LA INFORMACIÓN

Artículo 140.- Información para la gestión de la ordenanza.- Para la gestión de la Ordenanza la información base utilizada será:

1. Documento de Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial
2. Documento de Plan de Uso y Gestión del Suelo
3. Archivos cartográficos, fuente del desarrollo de los estudios realizados.

4. Mapas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
5. Mapas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 141.- Información cartográfica para la aplicación de la ordenanza. – Para la aplicación de la ordenanza y la gestión de lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la información de uso principal será la base de datos cartográfica que se encuentra en formato (shp), por lo que todos los funcionarios municipales deberán utilizar este insumo para realizar sus labores en caso de requerirlos.

En caso de existir inconsistencias entre los mapas en formato jpg o pdf, y la información cartográfica, será esta última la que deberá ser utilizada.

CAPÍTULO I INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 142.- Competencia.- La o el Comisario Municipal será competente para el juzgamiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza. Previa inspección e informe de las Direcciones de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, Servicios Públicos y Ambientales, así como de Planificación y Ordenamiento Territorial, según corresponda, se iniciará el respectivo expediente administrativo sancionador.

El proceso sancionatorio se llevará a cabo dentro del marco de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago, garantizando en todo momento el respeto al debido proceso conforme lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

Artículo 143.- Responsabilidad.- Serán responsables de las infracciones aquellas personas que las hayan cometido de manera directa o indirecta, ya sea por acción u omisión, en relación con las conductas tipificadas en la presente ordenanza. La responsabilidad también recaerá sobre quienes hayan actuado a través de terceros para la comisión de dichas infracciones.

Artículo 144.- De las infracciones y sus sanciones.- Son infracciones a la presente ordenanza con sus respectivas sanciones en los siguientes casos:

a. **Construcciones con permiso:** Si una construcción que cuenta con el Permiso de Construcción realiza modificaciones u obras menores sin autorización municipal, pero estas cumplen con las normas establecidas en la Ordenanza, se sancionará con una multa del 20% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.
b. **Construcciones sin permiso:** Las construcciones que no cuenten con el Permiso de Construcción, o si este ha sido revocado, y que además no respeten las normas de edificación establecidas en la Ordenanza, recibirán una sanción de 2 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.
c. **Obras menores sin cumplir la Ordenanza:** La realización de obras menores que no cumplan con las disposiciones de la Ordenanza será sancionada con el 30% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y la demolición de las obras realizadas.
d. **Aumento de área de construcción:** Si se aumenta el área de construcción en una edificación, excediendo o irrespetando las normas de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se impondrá una multa de 1.5 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.
e. **Obstaculización de inspecciones:** Impedir o dificultar la inspección de una edificación por parte de los técnicos o funcionarios municipales será sancionado con el 30% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.
f. **Construcción con permiso caducado:** Continuar construyendo con un registro de construcción caducado será sancionado con el 50% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y la suspensión temporal de la obra hasta la actualización del permiso.
g. **Falta de señalización y medidas de seguridad:** No colocar el letrero de identificación de la obra, o no implementar sistemas de limpieza y seguridad para edificaciones colindantes y transeúntes, será sancionado con el 15% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.

h. **Daños a bienes públicos:** Causar daños a bienes de uso público durante la construcción, como calzadas o bordillos, será sancionado con el 50% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y el infractor deberá reparar los daños causados.

i. **Incumplimiento de plazos:** Incumplir los plazos y condiciones establecidos para rectificar los motivos que llevaron a la paralización de una obra será sancionado con el 50% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano por cada incumplimiento.

j. **Higiene y ornato en obras inconclusas:** Atentar contra la higiene y el ornato en obras declaradas inconclusas u obsoletas será sancionado con 1 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.

k. **Documentación adulterada:** Si el propietario o el responsable técnico presenta documentación adulterada, se le impondrá una multa de 2 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y se suspenderá la obra.

l. **Demolición sin autorización:** La demolición de edificaciones sin la autorización correspondiente será sancionada con 1 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.

m. **Uso indebido de la edificación:** El uso indebido de una edificación será sancionado con 3 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y la suspensión de la actividad.

n. **Construcción en espacios públicos:** Construir en espacios públicos sin autorización será sancionado con 2 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano y la demolición de lo construido.

o. **Ocupación indebida de espacio público:** Ocupar más espacio público del asignado será sancionado con el 30% del Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.

p. **Lotes sin cerramientos:** Los lotes y solares urbanos que no cuenten con cerramientos serán sancionados con 2 Salario Básico Unificado del trabajar ecuatoriano.

q. **Urbanización o fraccionamiento sin autorización:** Urbanizar, fraccionar y vender lotes sin la autorización municipal correspondiente será sancionado con el avalúo del predio.

Artículo 145.- Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

a) **Ocupación del espacio público:** Ocupación del espacio público, ya sea a nivel del suelo o de manera subterránea y terrenos que nos les pertenece (invasión)
b) **Ocupación de retiros en zonas determinadas:** Ocupación de retiros contraviniendo lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial para las respectivas zonas.
c) **Obras clandestinas:** Realización de obras clandestinas durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
d) **Construcciones en exceso de altura:** Construcción que exceda la altura máxima permitida, afectando el derecho de vista o la privacidad de terceros, sin haber pagado la concesión onerosa.
e) **Continuación de obras sin permiso:** Continuación de la construcción después de la revocación del Permiso de Construcción o cuando se haya suspendido indefinidamente el mismo.
f) **Obligación de trámites catastrales e inspección:** La aplicación de sanciones no exime al propietario o responsable técnico de realizar los trámites de Registro Catastral e Inspección Final.
g) **Edificaciones obsoletas y abandonadas:** Construcciones que hayan cumplido su vida útil, se encuentren abandonadas y constituyan un peligro para peatones y la sociedad en general.

Artículo 146.- Detección de la infracción.- El procedimiento para la detección de infracciones se realizará conforme a lo establecido al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 147.- Reincidencia.- En caso de reincidencia en la infracción, se impondrá una nueva sanción duplicando los valores de la multa inicial, y se procederá a la demolición conforme al procedimiento establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Santiago.

Artículo 148.- Motivación.- El Comisario Municipal, antes de emitir la resolución en un proceso administrativo sancionador, deberá basar su criterio en el informe presentado por la parte inspectora, el cual deberá estar sustentado en asesoramientos técnicos y/o jurídicos pertinentes, garantizando así que las resoluciones estén debidamente motivadas.

Artículo 149.- Normas conexas.- En los aspectos no contemplados en el presente capítulo, se aplicará lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD, y demás leyes conexas aplicables.

Artículo 150.- Concurrencia de infracciones.- Las sanciones previstas en el presente capítulo de la ordenanza se impondrán sin perjuicio de otras sanciones que pudieran derivarse del mismo hecho cometido, en virtud de otras normativas aplicables.

Artículo 151.- Responsabilidad del infractor- Cuando la sanción impuesta implique la demolición total o parcial de la obra, se establecerá un plazo para que el infractor cumpla dicha sanción por su cuenta. En caso de incumplimiento, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santiago procederá con la demolición, cuyo costo, incrementado en un 20%, será cobrado al infractor mediante el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo 152.- Construcciones declaradas como patrimonio. - En lo que respecta a las construcciones relacionadas con el patrimonio cultural, estas deberán cumplir con lo estipulado en la Ley de Patrimonio, así como con las normativas vigentes aplicables.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán en el marco de lo dispuesto en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) y demás normativa vigente en el Ecuador.

Segunda.- Todos los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago, así como las personas naturales y jurídicas, ya sean públicas o privadas, deberán respetar y acatar las disposiciones de esta ordenanza

Tercera.- Encargarse a la Dirección de Planificación Territorial el registro de la reforma al Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Cuarta.- Forman parte integrante de la presente ordenanza los anexos de PDOT y PUGS los cuales se aprueban conjuntamente con la presente ordenanza.

Quinta.- Las actividades extractivas, además de ser Compatibles con el Uso de Suelo Asignado, deberá cumplir los procesos de consulta previa con los vecinos que se encuentren dentro del área de influencia de la actividad.

Sexta. - Gestión de Riesgos en Zonas Vulnerables El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Méndez implementará un sistema integral de gestión de riesgos para identificar y evaluar continuamente las zonas de amenazas y vulnerabilidades. Se realizarán inspecciones regulares de infraestructuras críticas en estas áreas para determinar las medidas correctivas necesarias. Además, se promoverá la participación comunitaria y la coordinación interinstitucional para asegurar una respuesta efectiva ante emergencias, gestionando los recursos necesarios para priorizar la inversión en infraestructuras seguras y sostenibles.

Séptima. – De la Gestión del Patrimonio Cultural, El GADM Santiago, en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural, será responsable de la identificación, registro e inventario de los bienes culturales dentro de su jurisdicción, en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Se promoverán incentivos para fomentar la participación del sector privado y la comunidad en la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural. Toda intervención en bienes patrimoniales deberá contar con la autorización previa del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, asegurando el respeto a los principios técnicos de conservación. Además, se fomentará la participación ciudadana y la coordinación interinstitucional para garantizar la protección y valorización del patrimonio cultural, estableciendo medidas que faciliten la inversión pública y privada en proyectos de conservación.

Octava. – Actividades económicas como centros de tolerancia, prostíbulos, burdeles, casas de cita, se podrán autorizar únicamente en los Polígonos de Intervención Territorial específicos determinados por el GADM Santiago, y deberá cumplirse la consulta previa con los vecinos que se encuentren dentro del área de influencia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- En virtud del principio de irretroactividad, los trámites que hayan sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza seguirán su curso conforme a las disposiciones de las normativas y regulaciones vigentes en el momento de su inicio. En consecuencia, dichos procedimientos continuarán hasta la obtención de los correspondientes permisos o autorizaciones bajo las normas aplicables previas a este cuerpo normativo.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, fraccionamiento, subdivisión, reunificación, propiedad horizontal, trabajos varios, cambios de uso de suelo o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

Segunda.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago dispondrá de un plazo de 6 meses, a partir de la aprobación de la presente ordenanza, para implementar las medidas necesarias que aseguren el cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Tercera.- En el término de treinta (60) días contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección Administrativa actualizará los datos constantes en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) y en los Informes de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), conforme con la norma urbanística aprobada en el anexo de esta ordenanza.

Cuarta.- En un plazo no mayor a 90 días desde la entrada en vigor de esta ordenanza, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá revisar los permisos de construcción y fraccionamiento otorgados bajo la normativa anterior, para determinar su conformidad con el nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Quinta.- Los permisos y certificados otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago, antes de la vigencia de esta Ordenanza referentes a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

Sexta.- En caso de que se prevea la generación de Planes Parciales específicos para el Suelo Rural de Expansión Urbana, éstos deberán ser aprobados a partir del segundo año desde la publicación de la presente normativa

Séptima.- Se deberá organizar un programa de capacitación dentro de los primeros seis meses de vigencia de la ordenanza, dirigido a los funcionarios responsables de su implementación, con el fin de garantizar una correcta aplicación de las disposiciones técnicas y normativas del PDOT y el PUGS.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Se derogan todas las disposiciones establecidas en ordenanzas municipales y en normativas de jerarquía inferior que sean contrarias o incompatibles con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Segunda.- Deróguese en forma expresa la ordenanza Municipal que contiene la "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO" sancionada a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veinte y uno

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- Esta Ordenanza entrará en vigor a partir de su sanción de acorde a lo que estipula el Art. 84 de la Constitución de la República y se publicará conforme lo dispone el Art. 324 del CÓOTAD y se mantendrá vigente hasta su expresa derogatoria.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Santiago, a los **06 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.**

GAD MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO
RUC: 1460000610001
ALCALDIA

Ing. Fredy Cabrera Riera

ALCALDE DEL CANTON SANTIAGO

CERTIFICO: Sancionó y firmó **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA "ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SANTIAGO** el ingeniero Fredy Cabrera Riera, Alcalde del cantón Santiago, el 6 de noviembre del dos mil veinte y cuatro.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO
RUC 1460000010001
SECRETARÍA GENERAL

Abg. Milena Cárdenas Espinoza
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

(+593) (6) 295 2973
connor_ibarra@yahoo.es
Bolívar 10-23 y Colón, Ibarra-ECUADOR