

REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GIRÓN, PROVINCIA DEL AZUAY..... 10

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	10
Capítulo I: Disposiciones Generales	10
TÍTULO II: RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.....	12
Capítulo I: Régimen Del Suelo.....	12
Capítulo II: Límites Urbanos.....	14
Capítulo III: Del Aprovechamiento Urbanístico.....	17
Capítulo IV: Determinantes Urbanísticas Especiales.....	32
Capítulo V: De Las Afectaciones.....	38
Capítulo VI: Deberes Y Derechos De Los Propietarios Del Suelo	42
Capítulo VII: Consideraciones Adicionales	45
TITULO III. HABILITACIÓN DEL SUELO.....	50
Capítulo I: De Los Trámites, Procedimientos Y Autorizaciones	50
Capítulo II: Del Informe Predial De Regulación De Uso Del Suelo	54
Capítulo III: De Los Procesos De Habilitación Del Suelo.....	57
Capítulo IV: Fraccionamientos	59
Capítulo V: De Las Garantías Para La Habilitación Del Suelo.....	72
Capítulo VI: De Los Procesos y Autorizaciones Para Edificación	74
Capítulo VII: Del Régimen De Propiedad Horizontal	82
TÍTULO IV. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	88
TÍTULO V. DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES	91
TÍTULO VI. DEL PROCEDIMIENTO DE PERMISOS EN AREAS Y BIENES PATRIMONIALES.....	91
TÍTULO VII. CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCCIONES.....	95
Capítulo I: Generalidades	95
Capítulo II: Infracciones Y Sanciones En Procesos De Ocupación y/o Edificación Del Suelo	96
Capítulo III: Infracciones Y Sanciones En Procesos De Uso Del Suelo.....	104
Capítulo IV: De Las Infracciones A Los Bienes Patrimoniales	106
DISPOSICIONES GENERALES.....	110
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	112
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	112
DISPOSICIONES FINALES	113

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GIRÓN.

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: “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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 2.- 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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 85 y 95, garantiza la participación ciudadana en forma individual y colectiva en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 100, dice: “En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)”;

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);”

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la

naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 405, señala: “El sistema nacional de áreas protegidas garantizará la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de las funciones ecológicas. El sistema se integrará por los subsistemas estatal, autónomo descentralizado, comunitario y privado, y su rectoría y regulación será ejercida por el Estado. El Estado asignará los recursos económicos necesarios para la sostenibilidad financiera del sistema, y fomentará la participación de las comunidades, pueblos y nacionalidades que han habitado ancestralmente las áreas protegidas en su administración y gestión.

Las personas naturales o jurídicas extranjeras no podrán adquirir a ningún título tierras o concesiones en las áreas de seguridad nacional ni en áreas protegidas, de acuerdo con la ley.”

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del concejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) 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, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.”;

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y

Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. 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. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 14, manifiesta: “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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 27, establece: “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establece las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 12, indica: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. 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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: “Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación,

de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos”;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo; Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la

República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “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 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 9, determina: “(...) Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el

desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...);’

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 44, señala: “(...) De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...);”

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 7, establece el proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 8 señala: “Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- 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. 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 Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

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

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Girón, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República; y, artículo 57 letras a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Concejo Cantonal de Girón ha resuelto la defensa del agua y la no explotación de minería metálica en las zonas de recarga hídrica en sendas sesiones llevadas a cabo en las fechas:

Que, se respetará la mayoritaria voluntad ciudadana expresada en las urnas durante la Consulta Popular por el Agua del 7 de febrero de 2021, con el respaldo de más del 80% de la población.

EXPIDE LA:

REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GIRÓN, PROVINCIA DEL AZUAY.

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo I: Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto

Esta Ordenanza regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural en el cantón Girón. Su propósito es actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y establecer las normativas para el Plan de Uso y Gestión de Suelo, incluyendo los instrumentos técnicos necesarios para la planificación y gestión territorial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La aplicación de esta Ordenanza es obligatoria en todo el cantón Girón para cualquier persona que realice actividades en suelo urbano o rural, según lo establecido por los instrumentos de planificación y sus objetivos. Tanto las instituciones públicas como las privadas que actúen en dichos suelos del cantón deben hacerlo ajustándose al marco definido por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Artículo 3. Naturaleza

El PDOT y el PUGS del cantón Girón son instrumentos técnico-legales-administrativos que orientan el desarrollo territorial sostenible. El PDOT define lineamientos estratégicos a corto, mediano y largo plazo para organizar asentamientos humanos, actividades productivas y manejo de recursos naturales, ajustados a la normativa nacional vigente. Como complemento, el PUGS concreta estas directrices en normas específicas de uso y gestión del suelo, siendo de cumplimiento obligatorio para toda persona o entidad en el cantón.

Artículo 4. Finalidad

El PDOT y el PUGS del cantón Girón promueven una relación sostenible entre población y territorio para mejorar la calidad de vida. El PDOT establece lineamientos estratégicos de desarrollo territorial integral, mientras el PUGS convierte estas directrices en normas específicas de uso y gestión del suelo. Ambos instrumentos, en coherencia con políticas locales, regionales y nacionales, buscan garantizar el uso eficiente y equitativo de los recursos, preservar el ambiente, fomentar la participación ciudadana e impulsar estrategias articuladas que integren desarrollo social, económico y ambiental.

Artículo 5. Vigencia

De acuerdo con lo establecido, el PDOT y el PUGS del cantón Girón tendrán una vigencia de 12 años a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Ambos instrumentos deberán actualizarse en los casos previstos por el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.

Artículo 6. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El PDOT del cantón Girón establece las directrices estratégicas para el desarrollo territorial, ordenando y armonizando las políticas de uso del suelo. Su documento vinculante se especifica en el “Anexo 01. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Girón” de esta Ordenanza.

Artículo 7. Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Como instrumento complementario al PDOT, el PUGS establece la organización, uso y gestión del suelo del cantón Girón. Mediante parámetros y normativas específicas, este plan define los usos del suelo, los aprovechamientos, la edificabilidad, la distribución de actividades residenciales, económicas y productivas, así como la gestión de recursos naturales. Compuesto por un componente estructurante y otro urbanístico, su documento

vinculante se especifica en el “Anexo 02. Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Girón” de esta Ordenanza.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Capítulo I: Régimen Del Suelo.

Artículo 8. Clasificación general del suelo.

La clasificación del suelo divide el territorio cantonal (urbano/rural) y define los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Cada clase posee un régimen diferenciado para desarrollar y ejecutar el Plan. Esta clasificación es independiente de la categorización político-administrativa del cantón como zona urbana o rural.

La clasificación aplicable al cantón Girón se detalla en el “Anexo 03: Clasificación de Suelo del cantón Girón”, parte integrante de esta Ordenanza.

Artículo 9. Suelo urbano.

Se considera suelo urbano aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que conforman un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Esta categoría incluye núcleos urbanos de diversas escalas, incluso aquellos ubicados en suelo rural.

Artículo 10. Subclasificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

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

La subclasificación del suelo urbano del cantón Girón consta en el Anexo 04: Subclasificación de Suelo Urbano del cantón Girón, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 11. Suelo rural.

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

Artículo 12. Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción;
2. Suelo rural de aprovechamiento extractivo;
3. Suelo rural de protección;
4. Suelo rural de expansión urbana.

La subclasificación del suelo rural del cantón Girón consta en el Anexo 05: Subclasificación de Suelo Rural del cantón Girón, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 13. De los derechos adquiridos.

La planificación urbana y las modificaciones en zonificación o clasificación del suelo no otorgan derechos adquiridos a particulares. Se respetarán las autorizaciones de habilitación de suelo o edificación legalmente emitidas con validez, siempre que carezcan de vicios de nulidad, manteniéndose en los términos originales de su otorgamiento.

Artículo 14. Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son áreas urbanas o rurales delimitadas por los planes de uso y gestión de suelo, basadas en características homogéneas (geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas, histórico-culturales), en la capacidad de soporte del territorio, o en grandes obras de infraestructura de alto impacto. Sobre estas áreas se aplicarán tratamientos específicos.

Los polígonos correspondientes al cantón Girón se detallan en el “Anexo 06: Definición de Polígonos de intervención Territorial para el cantón Girón”.

Artículo 15. Tratamientos urbanísticos.

La LOOTUGS en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como “...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”.

Los tratamientos asignados a los polígonos de intervención territorial del cantón Girón se encuentran detallados en el Anexo 07: Determinantes de uso de suelo para el cantón Girón.

Artículo 16. Estándares urbanísticos.

El GAD Municipal de Girón definirá los requisitos obligatorios sobre parámetros de calidad para planeamiento y actuaciones urbanísticas. Estos cubrirán: espacio público, equipamientos, suelo para vivienda social, protección del paisaje, prevención de riesgos, y demás aspectos necesarios según las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

Los estándares aplicables al cantón se detallan en el “Anexo 08: Estándares Urbanísticos para el cantón Girón”.

Capítulo II: Límites Urbanos

Artículo 17. Límite Urbano.

Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para esta ordenanza, se adoptará la descripción de estos límites establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Cualquier área externa a estos límites se clasificará como suelo rural

Artículo 18. Ampliación a los límites urbanos.

El límite urbano mantendrá su configuración por 12 años, tras lo cual podrá ampliarse por necesidades de crecimiento urbano o al alcanzarse alta consolidación de las áreas urbanas y de expansión. La Dirección de Planificación del Municipio evaluará técnicamente dichas ampliaciones.

Artículo 19. Límite urbano de la cabecera cantonal de Girón.

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S.

Código	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	705057,4547	9651023,4705
2	705253,7401	9651166,4751
3	705510,7110	9651003,6357
4	705539,1366	9651064,9075
5	705701,6640	9650999,7825
6	705937,8009	9651338,4507
7	705850,0624	9651713,0637
8	705916,8700	9651824,4745
9	706209,3454	9652078,4065
10	706276,1037	9652003,9384
11	706325,4200	9651951,7496
12	706348,4285	9651978,6722
13	706363,3342	9651977,7056
14	706417,8329	9651924,0490
15	706458,7665	9652062,4371
16	706471,0068	9652069,1614
17	706519,6346	9652033,5749
18	706545,5393	9652035,0770
19	706676,9488	9652140,4030
20	706679,1314	9652111,2802
21	706772,7134	9652118,2577

22	706798,4663	9652146,8109
23	706805,9611	9652142,2123
24	706794,9800	9652090,9500
25	706807,8600	9651858,0100
26	706683,2321	9651505,2160
27	706834,3201	9651661,6431
28	706888,2531	9651782,6671
29	706905,4848	9651783,0789
30	707034,5696	9651937,7125
31	707187,7881	9651922,3870
32	707278,9631	9651942,9570
33	707308,1071	9651914,8550
34	707319,2930	9651972,6910
35	707368,0050	9651975,5451
36	707450,1013	9651866,4401
37	707565,1983	9651821,6653
38	707392,7906	9651541,0292
39	706687,3580	9651053,2100
40	706647,5333	9650986,5342
41	706742,9599	9650865,8032
42	706410,8945	9650617,0320
43	706325,8111	9650504,9700
44	705778,8540	9649901,3975
45	705618,6790	9649895,6622
46	705309,6337	9650126,2125
47	705147,2754	9649650,4388
48	705027,5680	9649675,2630
49	705029,5510	9649697,4930
50	704952,5180	9649840,4230
51	704971,7260	9649870,6580
52	704992,2937	9650015,0719
53	704939,1025	9650016,8788
54	704957,4490	9650183,3960
55	704946,7371	9650312,0503
56	704928,2775	9650321,6310
57	704952,2358	9650349,8283
58	704988,1497	9650337,6538
59	705079,3400	9650432,7720
60	705113,5700	9650484,5900
61	705244,5830	9650402,0190
62	705250,0620	9650466,3420
63	705235,7680	9650478,6940
64	705302,7167	9650520,5155
65	705270,0847	9650553,8771
66	705263,9046	9650595,8407
67	705289,0570	9650615,1470

68	705304,4586	9650627,5628
----	-------------	--------------

Artículo 20. Límite urbano de la cabecera parroquial de San Gerardo

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S:

Código	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	699255,2308	9653357,9597
2	699421,0000	9653283,0000
3	699386,0000	9653220,0000
4	699607,0000	9653137,0000
5	699630,1930	9653200,6891
6	699907,0000	9653081,0000
7	699902,0000	9653035,0000
8	699979,0000	9653013,0000
9	699953,0000	9652958,0000
10	699997,0000	9652930,0000
11	699955,8902	9652840,7150
12	700032,0000	9652738,0000
13	700072,0000	9652760,0000
14	700072,0000	9652721,0000
15	700099,0000	9652718,0000
16	700134,0000	9652647,0000
17	700114,0000	9652638,0000
18	700210,0000	9652461,0000
19	700147,0000	9652397,0000
20	699832,1055	9652568,7675
21	699824,0000	9652645,0000
22	699191,0000	9652925,0000
23	699191,0000	9652947,0000
24	699154,0000	9653037,0000
25	699096,0000	9653037,0000
26	699096,0000	9653094,0000
27	699206,4874	9653330,0713

Artículo 21. Límite urbano de la cabecera parroquial de La Asunción

A continuación, se describe de forma detallada los puntos de coordenadas geográficas X, Y de acuerdo al sistema WGS_1984_UTM_Zona_17S:

Código	Coordenada en X	Coordenada en Y
1	693583,8761	9645421,8943
2	693691,4904	9645258,2408
3	693708,5506	9645243,0525
4	693765,0462	9645216,5088
5	693748,7806	9645095,6273
6	693689,1589	9645042,2712
7	693707,5740	9644923,9735
8	693617,2518	9644925,6862
9	693632,1137	9644831,0827
10	693558,0010	9644775,8794
11	693567,4203	9644721,5310
12	693534,9010	9644675,4316
13	693579,7209	9644598,3821
14	693469,7597	9644601,0189
15	693423,1406	9644498,3764
16	693413,6735	9644495,1557
17	693294,7890	9644528,7054
18	693254,1317	9644491,5865
19	693254,9011	9644451,3838
20	693189,9273	9644429,0365
21	693182,9023	9644448,8901
22	693161,4048	9644447,6995
23	693120,1298	9644504,6379
24	693085,2708	9644499,6571
25	693068,2480	9644611,5190
26	693038,6020	9644620,2253
27	693020,7760	9644676,8303
28	692948,3640	9644698,1355
29	693095,3889	9645001,1828
30	693208,2008	9645093,7871
31	693263,2412	9645189,1872
32	693427,0125	9645181,6491
33	693467,5696	9645248,6142
34	693474,7200	9645245,9882
35	693474,0106	9645239,0199
36	693559,7482	9645245,5668
37	693537,4865	9645400,6084

Capítulo III: Del Aprovechamiento Urbanístico

Sección I: Definición

Artículo 22. Definición.

El aprovechamiento urbanístico determina las posibilidades de asignación de usos de suelo y se establecen las formas de ocupación y edificación posibles, en donde se identifican:

1. El uso de suelo y su distribución espacial.
2. Las dimensiones mínimas de los lotes.
3. Las formas de ocupación de los predios.
4. Las alturas máximas de edificación.
5. El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Sección II: Usos De Suelo

Artículo 23. De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos. El uso se clasifica en uso general y uso específico.

Artículo 24. Compatibilidad de usos.

La compatibilidad de uso de suelo permite aplicar múltiples usos en una zona según las definiciones establecidas

Uso general. Corresponde al destino dominante y mayoritario que el Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna a un ámbito espacial.

Uso específico. Detalla y particulariza el uso general en predios concretos mediante categorías como principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso Principal: es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.

Uso complementario: Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.

Uso restringido: Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.

Uso Prohibido: Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

El detalle de la asignación de usos de suelo se verá en el Anexo 09. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones.

Artículo 25. Aplicación de uso de suelo.

En cada Polígono de Intervención Territorial se aplicará sin restricciones el uso principal de suelo. Los usos complementarios serán válidos únicamente si articulan con el uso principal, mientras el uso restringido requerirá cumplir consideraciones ambientales, urbanísticas y legales. Queda terminantemente prohibido implementar el uso prohibido en cualquier circunstancia.

Para usos de suelo no previstos en esta ordenanza, la Dirección de Planificación — mediante criterio técnico fundamentado y previa aprobación del Ilustre Concejo Cantonal— podrá autorizar actividades asociadas a un uso específico. Este proceso se regirá por el procedimiento establecido en el Anexo 09: Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones

Artículo 26. Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Girón, se establecen como usos generales de suelo los siguientes:

1. Residencial.
2. Mixto.
3. Industrial.
4. Equipamiento.
5. Áreas Históricas.
6. Protección y Conservación.
7. Producción Agropecuaria.
8. Aprovechamiento Extractivo.
9. Comercial y de servicios.

Los usos de suelo específicos principales para el cantón Girón, constan en el “Anexo 09. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones”, parte integrante a la presente Ordenanza.

Sección III: Ocupación Del Suelo

Artículo 27: Ocupación del Suelo.

La ocupación del suelo regula la distribución del volumen edificable según criterios morfológicos (alturas, dimensiones, retiros, etc.). La normativa urbanística establecerá parámetros obligatorios como tamaño mínimo de lotes, coeficientes de ocupación y alturas, alineados con el marco legal vigente.

Artículo 28. Edificación.

Toda edificación, entendida como obra constructiva para concretar usos específicos y aprovechamiento urbanístico de predios, deberá ajustarse obligatoriamente a: i) las disposiciones del Polígono de Intervención aplicable, ii) las Normas de Arquitectura y Urbanismo (Anexo 10), y iii) la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). Por tanto, ninguna construcción en zonas urbanas o rurales podrá ejecutarse sin permiso de la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, que solo se otorgará tras verificar el cumplimiento de dichas normas y lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 29. Edificabilidad.

La edificabilidad es el potencial constructivo máximo permitido sobre un suelo según la normativa urbanística, cuantificado en metros cuadrados totales aplicables a un ámbito territorial delimitado.

Artículo 30. Edificabilidad básica.

Se entiende la edificabilidad básica la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Para poder alcanzar este aprovechamiento, el propietario o promotor deberá cumplir con las condiciones de uso y ocupación definido en cada PIT y con la cesión de suelo definida de acuerdo con el tratamiento asignado.

- Para los rangos de predios que tengan un potencial de edificabilidad igual o menor a tres pisos será la que se pueda alcanzar dejando los retiros correspondientes y alcanzando la altura que permita el PIT en el que se emplace.
- El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Para el cálculo de la edificabilidad (número de pisos) no se considerará el subsuelo.

Artículo 31. Edificabilidad general máxima.

Es la edificabilidad total asignada a un Polígono de Intervención Territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento. Como parte del aprovechamiento del suelo se ha determinado la edificabilidad general máxima, por PIT.

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios, instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT. Las condiciones bajo las cuales se podrá acceder a este tipo de edificabilidad se definen en cada PIT. El pago de la correspondiente contribución será definido por el GAD Municipal bajo los parámetros establecidos en el PUGS. Cualquier autorización que no contemple esta determinante será invalidada.

Para el cálculo de la edificabilidad (número de pisos) no se considerará el subsuelo.

Artículo 32. Cálculo de la edificabilidad básica y máxima

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

Artículo 33. Incremento de número de pisos o índice creado.

Los propietarios de predios podrán acogerse al incremento de pisos de la altura base, siempre y cuando en las zonificaciones respectivas se contemple expresamente esta determinante. Para este efecto deberán cumplir entre otras estipulaciones con el tamaño de lote mínimo para el acceso a la nueva edificabilidad y sujetándose a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y a las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Artículo 34. Concesión onerosa de derechos.

El valor de la contribución por concesión onerosa de derechos se ejecutará en los PIT que así lo expongan en su ficha respectiva y estará establecida a través del Anexo 11. Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 35. Tipo de implantación

Para el ámbito de actuación del Plan se han propuesto las siguientes tipologías de implantación de la edificación:

1. Continua con portal.
2. Continua sin retiro.
3. Continua con retiro frontal.
4. Pareada con retiro frontal,
5. Aislada con retiro.

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Se establecen también algunas condiciones para el cambio de Tipo de Implantación:

- En predios donde se haya previsto una implantación continua, se permitirán implantaciones pareadas o aisladas, siempre que se respete un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- En predios con implantación pareada prevista, se permitirán edificaciones aisladas, siempre que se mantenga un retiro lateral mínimo de 3 metros.
- La edificación podrá ajustarse al tipo de implantación predominante en el tramo cuando al menos el 50% de la longitud del frente de la manzana ya esté edificado. Para lotes con dos o más frentes, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada tramo de la manzana, permitiendo que la edificación siga la implantación predominante en el tramo correspondiente.
- En los polígonos que den frente a un eje de aprovechamiento urbanístico turístico o comercial, se podrá modificar el tipo de implantación basado en un análisis del frente de la manzana, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y en caso de que aplique, el área encargada del patrimonio edificado del cantón.

Artículo 36. Lotes interiores.

En suelo urbano, para lotes interiores preexistentes con un acceso menor a seis metros, se permitirá la construcción bajo las siguientes condiciones:

- Solo se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar.
- El tipo de implantación deberá ajustarse a lo establecido en el polígono de intervención territorial correspondiente.
- La altura máxima de la edificación será de 2 pisos más una buhardilla.
- Se deberá mantener un retiro mínimo de 5 metros desde el lindero hacia el cual se orienta el acceso a la edificación, y los demás retiros deberán ser de mínimo 3 metros.
- No se permitirá el fraccionamiento del lote.

Quedan exceptuados de lo dispuesto en este artículo aquellos lotes que se sometan a procesos técnicos de reestructuración en relación con sus colindantes o mediante el uso de instrumentos de gestión específicos que se emitan para este fin.

Para la planificación de un lote interior, éste deberá tener un acceso de ancho mínimo de 4 metros y una longitud máxima de 20 metros desde la vía de acceso.

Artículo 37. Coeficiente de ocupación del Suelo.

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

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

Artículo 38. Áreas computables y no computables para el COS.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL / CUS) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo 39. Tamaño de Lote y Frente Mínimo.

Los tamaños de lote y el frente mínimo se establecen en cada polígono de intervención territorial y se aplicarán de manera obligatoria en los procesos de fraccionamiento y construcción.

Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el 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 40. Relación Frente-Fondo del Lote.

En los procesos de fraccionamiento en suelo urbano y suelo de expansión urbana la relación máxima entre frente y fondo será de 1:2 a 1:4. De manera excepcional, en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente para un lote resultante, siempre que se cuente con un informe favorable de la Dirección de Planificación y cuando las características morfológicas del terreno impidan aplicar la relación previamente establecida. El lote resultante deberá contar obligatoriamente con un área útil edificable.

Para el suelo rural restante, de manera excepcional en el primer proceso de fraccionamiento, se podrá aplicar una relación frente-fondo diferente, únicamente para un lote resultante, siempre que se cuente con el informe favorable de la Dirección de Planificación y cuando las condiciones morfológicas no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecido. En este caso el máximo permitido será 1:6.

El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable. Para procesos de fraccionamiento se deberá cumplir con las determinantes establecidas para cada PIT.

Artículo 41. Retiro frontal en suelo urbano

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán ajardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. El área verde en el retiro frontal no podrá ser menor al 50% del total de la superficie.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado.

Artículo 42. Retiros laterales y posteriores en suelo urbano

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos para el Polígono de Intervención respectivo, los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja a las Medianeras hasta una altura máxima de cuatro metros incluido el cumbrero, medida desde el nivel natural del terreno. Únicamente se aceptará la cubierta inclinada como solución para cubrir estos espacios.

El retiro mínimo posterior establecido es obligatorio para todos los pisos y se podrá cubrir hasta el 50% con cubiertas traslucidas. En caso de que se planifiquen volúmenes en volados, en planta baja se deberá retranquear la longitud igual al volado.

Los retiros laterales podrán ser utilizados para instalar escaleras de emergencia en edificaciones que existan antes de la entrada en vigencia de esta Ordenanza. El proyecto definitivo deberá contar con la aprobación del estudio correspondiente por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 43. Retiro Frontal, Lateral y Posterior en Suelo Rural:

Los retiros frontal, lateral y posterior son de cumplimiento obligatorio y están definidos según el polígono de intervención territorial correspondiente. En suelo rural, los retiros deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. El retiro frontal mínimo para edificaciones en vías planificadas será de 5 metros desde la línea de fábrica.

2. Para vías existentes no planificadas, el retiro frontal para nuevas edificaciones será de acuerdo a lo establecido en las afecciones de la presente ordenanza.

Se exceptúa esta disposición en suelo rural de expansión urbana, cuando las vías no planificadas y caminos vecinales tengan una longitud no mayor a 200 metros, o cuando al menos el 40% de los predios con frente a estas vías ya estén edificados antes de la aprobación de esta Ordenanza. En tales casos, el retiro frontal mínimo para nuevas edificaciones será de 10 metros desde el eje.

3. Se respetarán los derechos de vía establecidos por la autoridad competente en temas de vialidad y los determinados en esta Ordenanza.

4. Se debe conservar obligatoriamente el área verde que contribuya al paisaje rural, conforme a lo siguiente:

- El retiro frontal debe destinarse obligatoriamente a área verde, permitiéndose usar hasta 6 metros para estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares. En predios con frentes menores a 12 metros, el 50% del frente debe ser área verde y el 50% restante puede ser utilizado para estacionamientos y accesos.

- En predios con frente a vías planificadas, los cerramientos deben ser tratados con setos vivos o rejas a partir de 1 metro de altura, permitiendo la integración visual entre los espacios públicos y privados, con una altura máxima de 3 metros.

- En predios con frente a vías no planificadas o caminos vecinales, los cerramientos frontales serán provisionales y deben utilizar elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje.

- Los cerramientos laterales y posteriores hacia los colindantes deben ser transparentes a partir de 1 metro de altura e incorporar elementos vegetales o materiales que permitan la integración visual con el paisaje. Esta disposición no aplica para predios ubicados en Suelo Rural de Expansión Urbana.

Artículo 44. Portales.

Constituyen espacios públicos su dimensión variará entre 2 y 3 metros en función del tipo de vía en que se emplace la edificación y de la conformación del tramo. El espacio destinado a portal deberá permanecer libre, no se permitirá su ocupación para desarrollar ninguna actividad comercial. Se exceptúan de esta restricción los casos aprobado por el Concejo Cantonal previo informe de la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente.

Obligatoriamente se mantendrá el mismo nivel de la acera a fin de no generar barreras arquitectónicas y facilitar la movilidad de personas con discapacidad.

Artículo 45. Cerramientos.

Es una obra o estructura destinada a delimitar o cerrar un espacio o propiedad. En el ámbito de la construcción, puede incluir muros, cercas, vallas, rejas o cualquier tipo de barrera que marque los límites de un terreno, propiedad o área específica.

Un cerramiento definitivo es una estructura permanente diseñada para delimitar y proteger un área de manera duradera. Este tipo de cerramiento se utiliza en propiedades residenciales, comerciales, industriales y públicas, donde se requiere una delimitación fija y segura.

Un cerramiento temporal es una estructura o barrera instalada de manera provisional para delimitar o proteger un área específica durante un periodo de tiempo determinado. Este tipo de cerramiento se utiliza comúnmente en obras de construcción, eventos temporales, zonas de peligro o áreas que requieren control de acceso temporal.

Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de tres metros medidos desde el nivel natural del terreno. Para los cerramientos frontales la altura será de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo obligatoriamente ser transparentes a partir de una altura de noventa centímetros, además se utilizarán materiales ornamentales a fin de lograr la integración de los espacios público y privado.

Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros, debiendo tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior; la pared deberá ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

La construcción, modificación o demolición de cerramientos en lotes ubicados dentro de urbanizaciones privadas en el cantón Girón deberá cumplir con las siguientes regulaciones:

- El cerramiento frontal del lote, es decir, el que colinda con la vía o área comunal de la urbanización, deberá ser transparente en al menos el 50% de su superficie total. La altura máxima para este cerramiento será de 2.20 metros. Se prohíbe el uso de muros ciegos u opacos que impidan la visibilidad, excepto en un zócalo o base con una altura máxima de 0.80 metros. Se priorizará el uso de materiales que permitan la visibilidad, tales como mallas metálicas, cercas vivas, vidrio templado, y elementos de diseño que armonicen con el entorno.
- En los linderos laterales y posteriores del lote, se permitirá la construcción de muros sólidos con una altura máxima de 2.50 metros, siempre y cuando no excedan la línea de retiro establecida en los planos aprobados para la edificación principal.
- El área de retiro frontal no podrá ser ocupada por ningún tipo de construcción o estructura, incluyendo los cerramientos. Esta área debe mantenerse como un espacio abierto, destinado a jardín o áreas verdes, en coherencia con el diseño urbanístico de la urbanización.

- Se prohíbe expresamente el uso de alambre de púas, concertinas o cualquier otro elemento agresivo y cortante que sea visible desde la vía pública. Los materiales y acabados de los cerramientos deben ser de alta calidad y mantener una estética que contribuya a la armonía del conjunto residencial.
- Cualquier proyecto de cerramiento, sin importar su tipo, requiere la obtención del respectivo Permiso de Construcción Menor emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal de Girón. La solicitud deberá incluir planos detallados que especifiquen los materiales, alturas y ubicación del cerramiento, además del certificado de aprobación de la directiva de la urbanización.

Artículo 46. Volados.

Son elementos contruidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación. En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de tres metros desde el nivel de la acera, siempre que no sobresalgan más de ochenta centímetros de la línea de fábrica; y cuando al frente del predio se encuentren redes de tendido eléctrico el volado no superará los sesenta centímetros desde la línea de fábrica. Se tomarán en cuenta las determinantes establecidas para las culatas.

Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud determinada en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde el lindero del predio.

Los volados frontales estarán separados de los colindantes como mínimo 80 centímetros y solo podrán adosarse siempre que exista una autorización de los colindantes, mediante convenio de adosamiento. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

Artículo 47. Adosamientos.

Los adosamientos se permitirán según lo estipulado en cada polígono de intervención territorial. En caso de predios que colinden con una construcción preexistente adosada, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de dicha edificación, previa verificación el momento de la inspección del técnico de la Dirección de Planificación.

En suelo rural, los adosamientos están prohibidos.

Artículo 48. Culatas.

Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Artículo 49. Altura y dimensiones de edificaciones.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial,

que se detallarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo. En suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones se establecerá en pisos y será determinada para cada polígono de intervención territorial. Cada piso podrá tener una altura máxima de 3,10 metros lineales, medidos desde el piso terminado hasta el piso terminado, y en el caso de plantas bajas, se permitirá una altura de hasta 4,50 metros lineales.

La altura total de la edificación se medirá desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, para cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa en el caso de cubiertas planas terminadas. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En los polígonos de intervención territorial del suelo urbano, se permitirá la instalación de elementos como gas centralizado, cisternas, cabinas de ascensor y otros dispositivos necesarios para el funcionamiento de la edificación sobre el último piso (sin incluir la buhardilla), siempre que no superen una altura máxima de 3 metros. Quedan excluidas de esta disposición aquellas instalaciones que estén expresamente restringidas en los respectivos polígonos de intervención territorial según lo establecido en esta ordenanza.

Para el suelo urbano se establece una sección mínima de vía para poder alcanzar la altura máxima establecida para cada polígono de intervención territorial, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- En predios que enfrenten vías con una sección menor a 6 metros, solo se permitirá la construcción de edificaciones unifamiliares y bifamiliares de hasta dos pisos.
- En predios que enfrenten vías con una sección igual o mayor a 6 metros, se permitirá la construcción de edificaciones de hasta tres pisos.
- En predios que enfrenten vías con una sección igual o mayor a 8 metros, se permitirá la construcción de edificaciones de hasta cuatro pisos.
- En terrenos que tengan frente a dos o más vías, se podrá optar por la altura máxima permitida según la vía con mayor sección, siempre que el acceso principal sea por una calzada con una sección no menor a 6 metros y se garantice la accesibilidad adecuada.

Artículo 50. Altura en suelo en Pendientes.

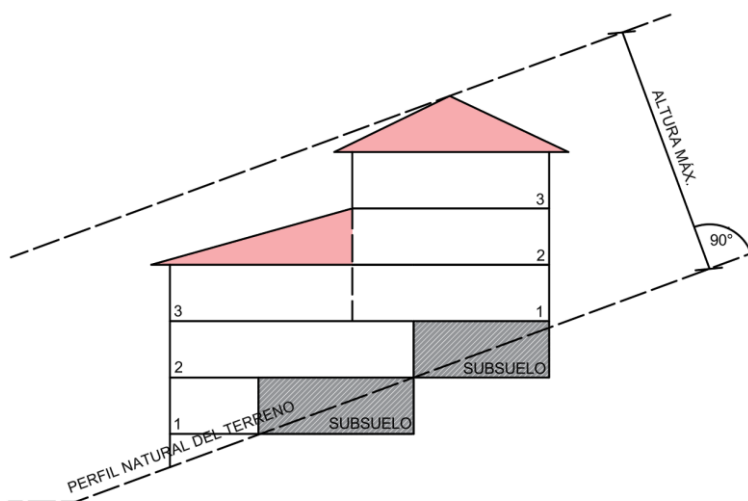
En terrenos con pendiente, ya sea por debajo o por encima del nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno. Para terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, la altura máxima permitida se determinará trazando una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y se mantendrá dentro de una línea paralela a la previamente descrita. Sin

embargo, en terrenos con pendientes negativas, la altura de la edificación se medirá solo desde la línea de fábrica si la construcción no excede los 15 metros de profundidad.

En terrenos con cualquier tipo de pendiente, todas las fachadas de las edificaciones deben respetar el número máximo de pisos permitido para el predio, adaptando la edificación mediante desniveles que sigan el perfil natural del terreno. Las áreas que queden por debajo del perfil natural se considerarán como subsuelos, mientras que el resto se contará como pisos de la edificación.

Los paramentos laterales y posteriores deben recibir un tratamiento obligatorio, utilizando acabados consistentes con los de la propia edificación, incluyendo los cerramientos.

Considérese la figura próxima como una explicación gráfica de lo dispuesto en este artículo:



Artículo 51. Altura de Edificación en Predios que se Encuentran con Frente a Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.

Para los predios urbanos con frente a márgenes de protección de ríos y quebradas, se aplicarán las siguientes condiciones:

- En predios frente a márgenes de protección de ríos, cuando haya una vía planificada en medio, se permitirá una altura máxima de 4 pisos, siempre que el PIT lo permita, respetando el retiro frontal desde la vía. La edificación podrá alcanzar la altura máxima establecida en el PIT incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional, a partir de la fachada que da al río.
- Para predios frente a márgenes de ríos sin una vía de por medio, se deberá respetar los márgenes establecidos en la presente ordenanza y la edificación podrá tener una altura máxima de 4 pisos, si el PIT lo permite. La altura máxima se podrá alcanzar

incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da al río.

- En predios frente a márgenes de protección de quebradas con una vía planificada en medio, se permitirá una altura máxima de 3 pisos, respetando el retiro frontal desde la vía, si el PIT lo permite. La altura máxima se podrá alcanzar incrementando un retranqueo de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da a la quebrada.
- Para predios frente a márgenes de quebradas sin una vía de por medio, se deberá respetar los márgenes establecidos en la presente ordenanza. La edificación podrá tener una altura máxima de 3 pisos si el PIT lo permite, con un retranqueo adicional de 3 metros por cada piso adicional desde la fachada que da a la quebrada.
- Los predios con frente a márgenes de protección de ríos y/o quebradas deberán obligatoriamente tener cerramientos transparentes e incorporar vegetación autóctona.

Artículo 52. Buhardillas

En edificaciones de hasta cuatro pisos, se permitirá la construcción de una buhardilla adicional, que podrá ocupar hasta el 50% del área habitable del piso inmediatamente inferior. La buhardilla no podrá tener más de un piso, y la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 metros desde el nivel del alero. No se permitirá elevar las paredes del perímetro de la edificación, excepto aquellas que conformen las culatas de la buhardilla. La construcción de la buhardilla, con cubierta inclinada, deberá incorporar un retranqueo mínimo de 3 metros desde las fachadas frontal y posterior de la edificación.

Artículo 53. Sótano y subsuelos.

Los subsuelos y sótanos se consideran como pisos construidos por debajo del nivel natural del terreno. Estos pueden sobresalir hasta un máximo de 90 cm sobre el nivel de la vereda, debiendo garantizarse la accesibilidad universal desde ese nivel. Los subsuelos y sótanos no se contarán como pisos adicionales, y su superficie no afectará el cálculo del índice de edificabilidad. Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre que las vías adyacentes estén construidas; de lo contrario, solo se podrá ocupar hasta el 50% del fondo del retiro. La altura mínima de los subsuelos debe ser de 2,30 metros, medidos del piso al cielo raso.

Artículo 54. Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

1. Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
2. Viviendas de 65 a 200 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
3. Viviendas de más de 200 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
4. Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².

5. Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB para carga y descarga.
6. Comercio de 500 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB para carga y descarga.
7. Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB para carga y descarga.
8. Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones.
9. Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula.
10. Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula.
11. Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula.
12. Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas.
13. Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos.
14. Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos.
15. Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m².
16. Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m².
17. Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m².
18. Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

1. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
2. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una longitud de 3,00 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una distancia de 3,00 metros a partir de la línea de fábrica.
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).

4. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
5. En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
6. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GAD Municipal del cantón Girón. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
7. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
8. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Capítulo IV: Determinantes Urbanísticas Especiales

Artículo 55. Ámbito.

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Artículo 56. Lotes preexistentes inferiores al establecido en el PIT pero mayores a 120 metros cuadrados.

El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:4 (frente – fondo)
2. El frente del lote no podrá ser menor a 7,00 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la tipología predominante del tramo en el que se encuentra; siempre y cuando esté construido al menos el 50% de dicho tramo.
6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio.

7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o aperturada.
10. El predio debe contar con servicios básicos.
11. Si el predio no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
13. El interesado deberá realizar un estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si el predio no cumple con estas condiciones, se podrán aplicar instrumentos para modificar la morfología urbana y la estructura predial hasta alcanzar el lote mínimo definido en el polígono de intervención territorial, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Quedan exceptuados de estas determinantes especiales los predios ubicados en suelo de protección y aquellos con condiciones especiales de ocupación debido a riesgos.

Artículo 57. Lotes preexistentes inferiores a 120 metros cuadrados.

El suelo urbano permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes sin necesidad de reestructuración parcelaria con anterioridad a la vigencia del PUGS, que no cumplan con la superficie o con el frente mínimo requerido, siempre y cuando se cumpla las siguientes condicionantes:

1. Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
2. Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:4 (frente – fondo)
3. El frente del lote no podrá ser menor de 6,00 metros.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
5. El predio podrá ajustarse a la tipología predominante del tramo en el que se encuentra; siempre y cuando esté construido al menos el 50% de dicho tramo.

6. Los retiros mínimos establecidos según el tipo de implantación serán de cumplimiento obligatorio. Además, el retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y se podrá cubrir hasta el 50% con pérgolas translucidas.
7. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,80 metros sobre el retiro. Las culatas deberán ser tratadas. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.
8. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
9. El predio debe dar frente a una vía pública existente o aperturada.
10. El predio debe contar con servicios básicos.
11. Si el predio no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
12. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
13. El interesado deberá realizar un estudio para sustentar las alternativas de aprovechamiento del predio, buscando integrar la edificación con el entorno construido y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad

Artículo 58. Lotes preexistentes con forma irregular que no cumplan con el frente mínimo definido en el PIT.

En suelo urbano, si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Artículo 59. Lotes Preexistentes en Suelo Rural que no Cumplen con el Área para Lote Mínimo o Frente Mínimo Definidos en el PIT

Se permitirá la construcción de edificaciones en predios preexistentes en suelo rural que no cumplen con los requisitos de área mínima o frente mínimos establecidos en los polígonos de intervención territorial, bajo las siguientes condiciones y determinantes especiales:

- a) Los lotes podrán tener una relación máxima de 1:5 (frente – fondo)
- b) La altura máxima de la edificación será la establecida por el polígono de intervención territorial, permitiéndose la construcción de buhardillas según lo dispuesto en esta Ordenanza.
- c) Los retiros mínimos indicados en el polígono de intervención territorial deberán respetarse.

- d) Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura en cuanto a áreas mínimas, iluminación y ventilación de los espacios habitables y no habitables.
- e) Solo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.
- f) La vivienda deberá ser adecuada y digna, conforme a lo definido por la ley.
- g) El predio deberá contar con un acceso que permita el ingreso de vehículos destinados a la prestación de servicios públicos y asistencia, con un ancho mínimo de seis metros.
- h) El predio deberá contar con servicios básicos, al menos agua potable, electricidad y saneamiento.
- i) Se permitirá la construcción en predios preexistentes que cuenten al menos con el 50% del área mínima requerida para el lote en el polígono de intervención territorial correspondiente.

Se exceptúan de estas condiciones especiales los predios preexistentes ubicados en suelo rural de protección y en suelo con condiciones especiales de ocupación por riesgo. Estos predios no podrán ser fraccionados o divididos bajo ninguna circunstancia.

Artículo 60. Condiciones Generales para la Edificación en Predios con Pendientes.

Para efectos de aplicación de la norma, las pendientes topográficas se clasifican en:

- a) Pendientes topográficas del 0% al 50% en suelo urbano.
- b) Pendientes topográficas mayores al 50% en suelo urbano.
- c) Pendientes topográficas del 0% al 30% en suelo rural.
- d) Pendientes topográficas del 30% al 50% en suelo rural.
- e) Pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural.

Si la información en los registros municipales presenta un error en el porcentaje de pendiente, el propietario del terreno podrá solicitar su rectificación al Municipio, respaldando la solicitud con el levantamiento topográfico correspondiente y la firma del profesional responsable.

Artículo 61. Edificación en Predios urbanos con Pendientes del 0% al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas del 0% al 50% en predios ubicados en suelo urbano deberá cumplir con los estudios que dispone la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, y observar las siguientes condiciones:

- No se podrá edificar en predios con pendiente si estuvieran localizadas en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción de masas, o cuando las intervenciones pongan en riesgo la vida de las personas o bienes materiales. Se podrá edificar si el Estudio de Suelos correspondiente da factibilidad.

- No se podrán iniciar excavaciones o cortes que modifiquen la topografía original del terreno, sin que previamente se cuente con las respectivas autorizaciones.
- Si la edificación requiere la construcción de obras de infraestructura-saneamiento o accesibilidad, que atraviesen zonas de amenazas por fenómenos de remoción de masa ajenas al proyecto, se deberán contar con estudios técnicos adicionales que garanticen la estabilidad de las obras nuevas a construirse en las zonas a intervenir. Los costos de las obras no serán imputables al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón ni a los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.
- En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.
- Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 62. Edificación en Predios urbanos con Pendientes mayores al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas mayores al 50% en predios ubicados en suelo urbano deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo precedente, y obtener un informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

- La Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces, solicitará los estudios técnicos en un solo acto de acuerdo a sus protocolos, previo a emitir su pronunciamiento, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. De ser necesario, la referida Dirección podrá solicitar informes a las dependencias correspondientes.
- Los propietarios y los profesionales que realicen los estudios, y la ejecución de los respectivos trabajos serán administrativa, civil y penalmente responsables de los mismos, de conformidad a las leyes vigentes.

Artículo 63. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 0% al 30%.

Para la edificación en pendientes topográficas menores al 30% en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y garantizar el acceso desde una vía pública.

Artículo 64. Edificación en Predios rurales con Pendientes del 30% al 50%.

Para la edificación en pendientes topográficas del 30% al 50% en suelo rural, se deberá cumplir con las condiciones establecidas en la presente ordenanza, las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial, garantizar el acceso desde una vía pública y que cuenten con informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental o quien haga sus veces.

Artículo 65. Edificación en Predios rurales con Pendientes mayores al 50%.

La edificación en pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural, está prohibida.

Artículo 66. Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Para efectos de la presente ordenanza se entenderán como procedimientos de modificación de las condiciones de pendientes del predio las siguientes:

- a) Movimiento de tierras: Se refiere a la manipulación del suelo y otras superficies terrestres con maquinaria pesada para la construcción de infraestructuras. Esto puede incluir excavaciones, rellenos, nivelaciones, entre otros.
- b) Conformación de taludes: Es el proceso de dar forma y estabilidad a las pendientes o laderas naturales o artificiales, usualmente mediante técnicas de ingeniería para prevenir deslizamientos o colapsos.
- c) Plataformas: Son superficies horizontales creadas en el terreno natural o excavado para soportar estructuras como edificaciones, carreteras u otras infraestructuras.

Los movimientos de tierras, conformación de taludes y plataformas en pendientes topográficas mayores al 50% en suelo rural, está prohibidos.

Artículo 67. Solicitud de Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Para la ejecución de obras relacionadas con el movimiento de tierras, conformación de taludes, rellenos, desbanques y plataformas; la Dirección de Planificación previo a emitir su autorización solicitará el Informe Favorable de Riesgos e Informe Favorable Ambiental de la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual se deberá tomar en cuenta los siguientes requisitos:

- Informe Favorable de Gestión de Riesgos, para lo cual deberá adjuntar: Memoria Técnica del Proyecto detallando los parámetros del proyecto y planos respectivos. Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (Actualizado).
- Estudio de suelos, geotécnico acorde a lo establecido en los PITS.
- Informe Favorable de la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual deberá adjuntar: Estudios ambientales, mismos que se justifican con el permiso ambiental emitido por la Autoridad Ambiental componente. el permiso dependerá de la magnitud de la obra y su categorización, ya sea este, Certificado Ambiental, Registro Ambiental o Licencia Ambiental, Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
- Además, en caso de que la Unidad de Gestión Ambiental, considere necesario deberá incorporar un Plan de Manejo, en el formato del MAE.

□ Además, en caso de que la intervención sea en un polígono de interés arqueológico, se deberá presentar un informe favorable emitido por el INPC.

Previo a la intervención se deberá presentar el formulario de movimiento de tierras, con el formato emitido por el GAD Girón.

El costo por el trámite será establecido en la Ordenanza de servicios Técnicos y Administrativos o la que aplique en el caso de Girón. La vigencia del trámite será de un año a partir de su emisión.

No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con susceptibilidad alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

Capítulo V: De Las Afectaciones

Artículo 68. Afectaciones.

Las afectaciones representan una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo en los predios se establecen en función de sus características intrínsecas y su vocación específica

Para la ocupación del suelo, se aplicarán los siguientes tipos de afectaciones: por obra o interés público y por protección.

Artículo 69. Afectaciones por Obra o Interés Público.

Estas afectaciones se refieren al suelo destinado para la implementación de obras públicas o actividades de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otros proyectos de interés social, que requieren una restricción en su uso y edificabilidad. Estas afectaciones son indemnizables y deben seguir el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento conforme a la ley. Este proceso será llevado a cabo según la planificación y evaluación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 70. Afectaciones o Restricciones por Protección.

Estas restricciones limitan el uso y la ocupación del suelo con el objetivo de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, y asegurar el funcionamiento de infraestructura pública, como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica, y para evitar posibles riesgos a la salud o generados por estas infraestructuras. Las áreas sujetas a estas afectaciones o restricciones se delimitan de acuerdo con la normativa vigente, esta Ordenanza, y los estudios realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón.

Artículo 71. Aguas subterráneas.

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

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

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

Artículo 72. Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales de riego.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el cantón Girón y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

En el territorio que configura el cantón Girón se han delimitado las márgenes o franjas de protección -más propiamente de las llanuras de inundación, de los ríos (30m en cada caso) Camas Paila, Cristal, Curiquingue, El Chorro, Escaleras, Falso, Girón, Manzano, Mishquiyacu, Naranjo, Pucucari, Rircay, Rosas, San Gregorio, Santa Ana, Shurucay, Unariyacu, Yanacapa, Zhurza; de las quebradas (15m en cada caso) Algodón, Alumbre, Avisperos, Bellavista, Caledonias, Canaro, Cebadillas, Chaglapitina, Chantaco, Chaulla, Chocar, Chorrera Blanca, Chorrol, La Arena, Lata, Arco, Chorro Blanco, Dudas, Dutancia, El Ingenio, El Pongo, Fátima, Grandillas, Higuierón, Honda, Huagrín, Jarchi, Jatun Loma, Laguma Huaycu, León Huaycu, León Monte, Llimbe, Mal Paso, Malamaco, Mirmir Escaleras, Mosquera, Palcaguso, Pedrada, Pichiquitasqui, Porotos, Pucacorrall, Quilloziza, Ramos Huayco, San Carlos, San Isidro, Sarayacu, Sauces, Shalisho, Shimbaylo, Shirimpín, Silván, Sombrereras, Talanquera, Tenería, Tinajillas, Tiopamba, Tiquín, Tranchahuaycu, Ugshapucará, Ushcu Huaycu, Yerba Buena y, de las lagunas (50m en cada caso) San Martín y Zhogra.

Los márgenes de protección podrán actualizarse cuando exista un estudio técnico específico aprobado por las entidades competentes.

En las Áreas de conservación municipal de uso sostenible los márgenes de protección para ríos y quebradas será de 50 metros.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y obras de ingeniería para estabilización de taludes, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal. En ningún caso se permitirán obras que generen la reducción de la margen de protección, taponamiento o relleno de ríos, quebradas, drenajes naturales o canales de riego, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.

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

Artículo 73. Cauces inactivos.

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

Para el caso de los predios sobre los cuales se establezcan franjas de afectación por canales de captación de agua, canales de conducción de agua para consumo humano, canales de riego, cursos de agua y acequias, pero en sitio se verifique que la misma existe o no; o se encuentra en desuso, el informe de regulación urbanística deberá ser despachado sin dicha afectación, siempre que el propietario presente ante la Dirección de Planificación o quien haga sus veces o a los GADs parroquiales rurales que cuenten con la delegación de competencias, un informe de la autoridad competente o de la dependencia encargada de su administración, que certifique el estado actual del canal, acequia o curso de agua con el tratamiento solicitado.

Artículo 74. Afectaciones Sin Estudios de Inundación.

En ausencia de estudios de inundación, los retiros para la edificación desde cuerpos de agua, como ríos, quebradas y lagunas, deberán respetar los márgenes de protección establecidos en la Ordenanza, hasta que se disponga de estudios específicos realizados para tal efecto.

Artículo 75. De los taludes.

Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica – RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 76. Áreas de afectación por vías.

Cuando se trate de vías existentes en suelo urbano no planificado, para la construcción del cerramiento se considerará a partir del eje de la vía según el ancho considerado y serán cerramientos provisionales hasta la planificación vial hasta pasar el cerramiento definitivo. La nueva edificación deberá empezar a 10 metros medidos desde el eje de la vía. En el caso de caminos vecinales, el retiro frontal deberá ser de 10 metros medidos desde el eje del camino.

En suelo urbano planificado, si se trata de vías no planificadas o caminos vecinales, el retiro frontal para la nueva edificación será de 10 metros medidos desde el eje de la vía o camino vecinal. En estos casos, si existe interés en planificar una vía sobre el camino vecinal, los propietarios frentistas, en acuerdo total, podrán presentar una propuesta de trazado vial para la revisión de la Dirección de Planificación, la cual podrá someterla a la consideración del Concejo Municipal para su aprobación. Respecto a las áreas rurales, se aplicarán los derechos de vías que han sido previstos para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos. El derecho de vía será medido desde el eje de la vía, a partir de esta dimensión se aplicará el retiro frontal correspondiente, en función del tipo de implantación asignado al polígono de intervención territorial.

RED VIAL	DERECHO DE VÍA (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal	25
Red vial provincial	
Comunican la cabecera cantonal y las cabeceras parroquiales rurales entre sí.	10
Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.	10
Comunican asentamientos humanos entre sí e ingresos a predio	8

Artículo 77. Franja de servidumbre redes eléctricas.

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestra en la siguiente tabla.

Tabla: Franja de servidumbre redes alta tensión.

VOLTAJE (Kv)	ANCHO DE LA FRANJA (metros desde el eje)
69	16
138	20
230	30
500	60
<i>Las franjas de servidumbre están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.</i>	

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje;
2. Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad de conformidad al Capítulo III de la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad.

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales. Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

Capítulo VI: Deberes Y Derechos De Los Propietarios Del Suelo

Artículo 78. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ordenanza se ejercerán de acuerdo con la normativa sobre ordenamiento territorial, clasificación de suelo, en urbano y rural, su uso, ocupación, aprovechamiento y gestión. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. El propietario del suelo puede desarrollar, edificar y aprovechar su suelo, conforme lo establece la norma municipal o estatal según el caso.

La facultad de edificabilidad conferida por el GAD Municipal del cantón Girón al propietario del suelo respecto de la ordenación territorial y urbanística, no integra el

contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y obligaciones propias del régimen que corresponda.

1. Todo acto de habilitación de suelo o edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que obligue la norma urbana, debiendo ser motivada su negación. En ningún caso cabe el silencio administrativo cuando estén pendientes requisitos, términos, plazos o procedimientos propios a obtener las autorizaciones pertinentes.

2. Las empresas o en general los prestadores de servicio público garantizarán sus provisiones en función de lo que establezca la planificación urbana, así como emitirán sus informes en los plazos que la norma local prevea, siendo responsables por su retardo u omisión.

Artículo 79. Derechos de los propietarios del suelo urbano.

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Al uso, disfrute, explotación y aprovechamiento normal del bien conforme el marco jurídico vigente.

2. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos en el PUGS y otros instrumentos de planificación.

3. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.

4. Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

5. Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativa correspondiente para realizar cualquiera de las acciones que la norma le faculte, así mismo tiene derecho a que se respeten las autorizaciones emitidas por la Municipalidad siempre y cuando fueren otorgadas en estricto cumplimiento a la normativa urbana local.

Artículo 80. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Destinar los predios a los usos conforme se ha establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

2. Acogerse al régimen de Licenciamiento Urbanístico, los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.

3. Habilitar el suelo urbano respetando el ordenamiento jurídico cantonal, con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las

áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales.

4. Edificar en el predio acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficientes y forma de ocupación.
5. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
6. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
7. Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados mediante cerramientos y todas las edificaciones en condiciones de habitabilidad, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.
8. Dar mantenimiento de pintura en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal se lo solicite, a fin de mejorar el ornato de la ciudad.
9. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo 81. Derechos de los propietarios del suelo rural.

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y el emplazamiento de instalaciones y edificaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de la naturaleza de la explotación.
2. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rural de protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
3. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUGS y otros instrumentos de planificación.
4. A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico cantonal vigente.
5. A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUGS.

Artículo 82. Deberes de los propietarios del suelo rural.

La ejecución del planeamiento en suelo rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Ejecutar habilitaciones y edificaciones, siempre y cuando cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, esta ordenanza y otros instrumentos de planificación complementarios para cada Polígono de Intervención Territorial.
2. No urbanizar ni fraccionar un predio en formas prohibidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; esta Ordenanza y los instrumentos de planificación y ordenamiento.
3. Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.
4. Vincular los procesos de edificación con las características naturales, culturales y paisajística a cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.
5. Edificar exclusivamente las construcciones que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables.
6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.
7. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Capítulo VII: Consideraciones Adicionales

Artículo 83. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular; el cual será solicitado previo al inicio de procesos de habilitación y edificación.

Artículo 84. Planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estarán subordinados al plan de desarrollo y

ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán elaborados por la Dirección de Planificación y deberán ser aprobados mediante ordenanza por el Concejo Municipal, para lo cual se deberá preparar un expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del plan y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

El tamaño mínimo de lote y las determinantes de ocupación en los polígonos de intervención territorial denominados “Asentamiento Humanos Concentrados” podrán modificarse a través de un plan urbanístico complementario, el cual deberá ser conocido y aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 85. Planes maestros sectoriales.

Los planes maestros sectoriales son instrumentos de planeamiento complementarios al plan de uso y gestión de suelo, que tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
2. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. Determinación de las especificaciones técnicas del plan.
4. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Artículo 86. Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención

territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
3. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
4. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
5. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
6. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
7. Mecanismos de gestión del suelo;
8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada; y,
9. Conclusiones y Anexos.

Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, para lo cual considerará lo establecido en la Resolución 005-CTUGS-2020, emitida por el Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

En ningún caso los planes parciales modificarán el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 87. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la planificación de nivel superior; los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no

podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Artículo 88. Gestión del suelo.

La gestión del suelo como lo define la LOOTUGS, es la acción y efecto de administrar el territorio, en función de lo establecido en este plan y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativas de las cargas y los beneficios.

Artículo 89. Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 90. Beneficios.

Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Artículo 91. Instrumentos de gestión del suelo.

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 realiza a través de:

1. Instrumentos 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.

Artículo 92. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

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

Artículo 93. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participes.

Artículo 94. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. 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 95. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanistas y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 96. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

TITULO III. HABILITACIÓN DEL SUELO

Capítulo I: De Los Trámites, Procedimientos Y Autorizaciones

Artículo 97. Permiso.

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón, que, a través de la Dirección de Planificación, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el GAD Municipal del cantón Girón, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Artículo 98. Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal del cantón Girón son los siguientes:

1. Permiso para habilitación de suelo.
2. Permiso para edificar.
3. Certificado de habitabilidad.
4. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.
5. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Artículo 99. Permiso para habilitación de suelo.

Es la autorización para dividir el suelo y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de enajenación individual. La resolución administrativa será emitida por la máxima autoridad en base a los informes favorables de la Dirección de Planificación, Dirección Financiera y Procuraduría Síndica.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios, la reestructuración o reajuste de terrenos y, la unificación (integración) de terrenos:

1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del cantón Girón autoriza a los propietarios de los

predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;

2. Autorización para subdivisión de más de diez predios (urbanización). - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del cantón Girón autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;

3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD Municipal del cantón Girón autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

4. Autorización para integración de terrenos. Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la integración o unificación de dos o más predios, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.

Artículo 100. Permiso para edificar.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

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

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Permiso de trabajos varios o construcción menor: Es la autorización que en áreas urbanas se requiere para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que no sobrepasen los 40 m²; construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación, modificación de fachadas; obras de mantenimiento y de acondicionamiento o

adecuación; demoliciones, construcción de obras provisionales. Se excluyen la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural.

Para el caso de ampliaciones, será necesaria la presentación de un plano arquitectónico en donde conste la edificación existente y la nueva intervención a realizarse, este plano deberá contar con una firma de un profesional y será aprobado previa a la emisión del permiso de construcción menor.

Para el caso de muros de contención, el propietario o promotor deberá presentar el estudio estructural con firma de un profesional responsable, este plano será aprobado previa a la emisión del permiso de construcción menor.

2. Permiso de construcción mayor: Es la autorización que se requiere para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en edificaciones con una superficie superior a 40 m², previo informe de aprobación de planos arquitectónicos.

Artículo 101. Del Certificado de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Girón deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GAD Municipal emitirá un certificado una vez culminado la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

Artículo 102. Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.

Permiso otorgado por la Dirección de Planificación, previo informe favorable de los departamentos correspondientes y de Procuraduría Síndica, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 103. Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal del cantón Girón, previa autorización de la Jefatura de Tránsito y la Dirección de Planificación a través del departamento correspondiente,

para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Artículo 104. Ocupación provisional de un predio.

Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes. Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables y posteriormente el GAD Municipal del cantón Girón dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Artículo 105. Autorización para Construcción en Suelo Rural.

La autorización para construcciones en suelo rural estará sujeta a los estudios existentes en materia de riesgos. En caso de no contar con estudios específicos, se basará en la cartografía de riesgos proporcionada por la autoridad competente a nivel nacional. Se podrán autorizar edificaciones en áreas catalogadas como sin amenaza o con bajo nivel de riesgo. Para otros niveles de riesgo, se seguirán las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

La ejecución de obras y fraccionamientos en suelo rural solo será permitida cuando se cumplan las determinantes de uso, ocupación del suelo y afectaciones establecidas en esta Ordenanza, en las disposiciones legales pertinentes y en la normativa urbanística vigente, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón.

Artículo 106. Equipamientos e Infraestructuras Públicas en Suelo Rural.

La autorización para la implantación de equipamientos e infraestructuras públicas a escala nacional, zonal, regional o cantonal, o para futuras intervenciones que impliquen cambios significativos en la movilidad, prestación de servicios o dotación de infraestructuras, estará condicionada a la presentación de un plan complementario por parte de la entidad responsable de su implementación.

En predios destinados a equipamientos e infraestructuras públicas a escala barrial o comunal, que no cumplan con las determinantes de ocupación establecidas en el polígono de intervención territorial, la Dirección de Planificación Territorial, a través de los departamentos correspondientes, emitirá un informe de factibilidad de implantación, que será presentado al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Artículo 107. Vigencia de los documentos.

Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal del cantón Girón, tendrán la siguiente vigencia:

1. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). - UN AÑO
2. Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamientos. - UN AÑO

3. Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento. – DOS AÑOS
4. Aprobación de planos. - DOS AÑOS
5. Permisos de Construcción mayor - DOS AÑOS
6. Permisos de Construcción menor (adecuaciones o reparaciones). 9 MESES

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación por un periodo igual de conformidad a la normativa vigente, para lo cual se analizará su contenido acogiendo la nueva normativa vigente, y ajustando lo pertinente. Los anteproyectos y proyectos de Urbanización o Fraccionamiento no podrán ser renovados.

Artículo 108. Calificación de los profesionales.

Los requisitos para la calificación de los profesionales encargados de realizar los trámites respectivos para la aprobación de planos de edificaciones, permiso de construcción y dirección de obra ante la Dirección de Planificación, son los siguientes:

1. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
2. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Girón.
3. Formulario de Inscripción.

Capítulo II: Del Informe Predial De Regulación De Uso Del Suelo

Artículo 109. Informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

Se refiere al documento expedido por el GAD Municipal del cantón Girón resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- b. Propietario o poseionario del predio.
- c. Clasificación del Suelo.
- d. Subclasificación del Suelo.
- e. Tratamiento.
- f. Uso del Suelo General.
- g. Usos del Suelo Específicos.
- h. Compatibilidades de uso

- i. Retiros.
- j. Frente Mínimo.
- k. Predio Mínimo.
- l. COS.
- m. CUS.
- n. Edificabilidad Básica.
- o. Edificabilidad Máxima.
- p. Afectaciones.
 - Vial (de ser el caso).
 - Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - Hídrica (de ser el caso).
 - Ambiental (de ser el caso).
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, polducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

Artículo 110. Requisitos para la emisión del informe predial de regulación de uso del suelo (IPRUS).

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo tendrá una validez de un (1) año, y será emitido por la Dirección de Planificación a través de la dependencia correspondiente, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Tasa por servicios técnicos para el IPRUS:
3. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal del cantón Girón; (El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal).
 - 2 hojas A4 con el levantamiento planimétrico o topográfico.
 - El levantamiento se presentará en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georeferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
 - En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de

coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.

Enviar el levantamiento al correo institucional del departamento correspondiente o medio digital oficial.

4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Girón;
6. Copia de la subdivisión aprobada (de ser el caso);
7. Copia de la ficha catastral actualizada.

En caso de determinarse necesario, la Jefatura de Control a través de sus técnicos realizará la visita al predio para la verificación del levantamiento planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado conjuntamente con el profesional interesado.

El funcionario encargado, previo a emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá verificar que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio tengan relación con la documentación adjunta. De existir errores se notificará al profesional responsable para que se realicen las correcciones.

Para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, la Dirección de Planificación dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de inspección.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá contener la siguiente información al pie de página: “El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad. El tiempo de validez es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura invalida el presente documento. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados para este trámite, de comprobarse falsedad, alteración de los mismos o si la documentación no es la solicitada, el GAD Municipal del cantón Girón NEGARÁ el trámite”.

Artículo 111. Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación.

En relación a las longitudes del predio verificadas en el sitio, estas deberán oscilar entre 4 al 10% de lo registrado en la escritura y la base del catastro; en el caso que las longitudes y cabidas superen el factor de tolerancia estas deberán ser corregidas en las escrituras y posteriormente actualizadas en el catastro municipal.

Esta variación será acorde a las siguientes consideraciones:

- En lotes menores a 1.500,00 m²: 10%

- En lotes mayores a 1.500,01 y menores a 10.000,00 m²: 8%
- En lotes mayores a 10.000,01 y menores a 50.000,00 m²: 6%
- En lotes mayores a 50.000,01 m²: 4%

Capítulo III: De Los Procesos De Habilitación Del Suelo

Artículo 112. Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en las subdivisiones y urbanizaciones, el propietario o promotor deberá entregar al GAD Municipal del cantón Girón en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%); calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

En suelo urbano y rural, como mínimo el 15% del área útil urbanizable deberá ser para áreas verdes y comunitarias.

Para suelo rural área de expansión urbana, a la que se aplica el tratamiento de desarrollo, se tendrá en consideración la cesión en función del área del terreno acorde al siguiente detalle:

Artículo 113. De las condiciones.

Condiciones para las cesiones obligatorias de suelo en los procesos de habilitación:

1. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a 3.000 m², la cesión obligatoria se hará únicamente mediante la compensación en dinero.
2. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma no supere el 15% del área útil urbanizable, se contribuirá con el área restante hasta alcanzar los mínimos permitidos en la ley.
3. Las cesiones obligatorias se aplicarán al suelo urbano y rural destinado a la urbanización y lotización.

Artículo 114. De las excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

1. A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización. En estos casos se deberá justificar con los documentos legales pertinentes los fines antes indicados y se procederá conforme lo establece la Ley. La excepción, se aplicaría por una única vez para cada predio; en caso de venta el número de lotes resultantes máximo será de dos.

2. Cuando se proponga el fraccionamiento de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

Artículo 115. Áreas de cesión obligatoria: características generales

1. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.

2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión márgenes de protección de ríos, quebradas, y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público; así también zonas de riesgo y zonas con afecciones por obras de interés público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación a través de la dependencia correspondiente y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.

7. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en el Anexo 10. Normas de arquitectura y urbanismo de esta Ordenanza y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

8. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Girón podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre éstos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

9. Las áreas de cesión en fraccionamientos destinadas a áreas verdes y recreativas deberán ser de uso público y estar ubicadas de tales distancias apropiadas a pie desde

los predios resultantes del proceso de fraccionamiento manera que permitan el libre acceso y,

10. Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

Artículo 116. Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.

El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo, así como de la venta de lotes municipales resultantes de cesiones de suelo por áreas verdes. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

Capítulo IV: Fraccionamientos

Sección I: Generalidades

Artículo 117. Fraccionamiento del suelo

En el cantón Girón, se permitirá la ejecución de obras civiles e infraestructura, así como fraccionamientos, siempre que se cumplan las determinantes de uso y ocupación del suelo y las afectaciones establecidas en la normativa urbanística, en esta Ordenanza y demás normativa vigente.

Artículo 118. - Condiciones Generales para la Ejecución de Fraccionamientos

Para la ejecución de procesos de fraccionamiento se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los notarios y el registrador de la propiedad, para la firma e inscripción de una escritura de fraccionamiento, deberán exigir las autorizaciones requeridas por la ley vigente.
2. En el caso de partición extrajudicial, los interesados deberán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación, a través de los departamentos correspondientes, en coordinación con Procuraduría cuando sea necesario, sin la cual no podrá realizarse la partición. Esta partición deberá cumplir con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial y con todos los procedimientos de contribución o cesión establecidos por la ley vigente.
3. Se podrán realizar fraccionamientos o propiedad horizontal en predios interiores, siempre y cuando tengan acceso por una vía pública de al menos 10 metros de ancho o por vías planificadas de 6 metros.

4. No se permitirá el fraccionamiento de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de acuerdo con la ley, ni en áreas con alto riesgo no mitigable, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción de masa o en zonas de dominio hídrico público.
5. La Jefatura de Control, al conocer sobre la comercialización de lotes o parcelas de predios provenientes de fraccionamientos presuntamente irregulares, deberán, además de tomar las acciones civiles o administrativas correspondientes, informar a la Fiscalía General del Estado para el inicio de las acciones penales pertinentes.
6. Los sitios arqueológicos y paleontológicos, tanto en suelo urbano como rural, no serán susceptibles de fraccionamiento o división.
7. Los predios o edificaciones patrimoniales, tanto en suelo urbano como rural, no podrán ser fraccionados o divididos. Sin embargo, se exceptúan aquellos predios que cuenten con un área libre de edificaciones patrimoniales y que cumplan con las determinantes establecidas en el PIT correspondiente, permitiendo así el fraccionamiento.
8. Los fraccionamientos en suelo urbano y rural podrán realizarse siempre que se cumplan las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial.

Artículo 119. Fraccionamiento en suelo rural

Consiste en la forma de habilitar el suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando, cumplan con las normativas legales vigentes y estén destinados a un aprovechamiento rural o agrícola.

Para realizar el fraccionamiento en suelo rural, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Los suelos rurales que se fraccionen sin realizar la cesión obligatoria establecida por la ley solo podrán destinarse a cultivos o explotación agropecuaria.
2. Para los fraccionamientos en polígonos de intervención territorial catalogados como asentamientos rurales, asentamientos rurales concentrados, se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
3. Para el fraccionamiento de suelos provenientes de la adjudicación de tierras rurales estatales, además de cumplir con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza, se deberá contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en conformidad con la ley aplicable en la materia.

Artículo 120. Fraccionamiento urbano y Suelo Rural de Expansión Urbana.

Consiste en la forma de habilitar el suelo urbano o suelo rural de expansión urbana mediante procesos de división de un lote, en dos o más lotes, cumpliendo con las

determinantes de uso y ocupación de suelo, cargas, beneficios y procesos de urbanización, establecidos en la normativa vigente.

Para realizar el fraccionamiento de suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El propietario del terreno a fraccionar deberá garantizar el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la provisión de infraestructura básica. Las vías de acceso y la infraestructura básica deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón, conforme lo determina la ley.
2. Si el predio tiene acceso por una vía planificada y aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón, pero que aún no ha sido abierta siguiendo todos los procesos legales, además de cumplir con lo indicado en el literal anterior, el propietario deberá asumir las cargas legales impuestas por dicha planificación en lo que respecta a la apertura de la vía planificada.
3. Si en los fraccionamientos se incluyen vías, el propietario estará obligado a ejecutar, por su cuenta y costo, todas las obras de infraestructura de la vía propuesta (aceras, alcantarillado, agua potable, electricidad y alumbrado público). Para ello, deberá presentar los estudios correspondientes a las instancias y empresas de servicios públicos pertinentes y obtener su aprobación, además de entregar las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
4. En el caso de predios con frente a vías públicas, los organismos competentes en la prestación de servicios públicos determinarán cómo contribuirán los propietarios para las obras existentes o faltantes.
5. De manera obligatoria, se deberá ceder suelo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón en los procesos de fraccionamiento, de acuerdo con la ley y las ordenanzas vigentes.

Artículo 121. De la adjudicación de tierras rurales.

La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento.

Sección II: Subdivisiones

Artículo 122.

En todo fraccionamiento o subdivisión de suelo a realizarse en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM.

Artículo 123. Requisitos del anteproyecto para la Subdivisión

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
9. Enviar la propuesta de división al correo institucional del departamento correspondiente.
10. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
11. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;

Artículo 124. Requisitos para la Autorización para la Subdivisión

El propietario, o su representante o mandatario presentará el proyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamientos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
9. Enviar la propuesta de división al correo institucional del departamento correspondiente.
10. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
11. Estudios y planos aprobados de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica (en caso de haber sido requeridos)

Artículo 125. De la autorización de la subdivisión

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM a través de la Dirección y/o departamento correspondiente deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM. Las

transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 126. De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura

Sección III: Fraccionamientos En Suelo Rural

Artículo 127. Requisitos para el fraccionamiento en suelo rural con fines agrícolas.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de fraccionamiento agrícola adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de fraccionamiento;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de fraccionamiento agrícola, conforme la normativa urbanística vigente, aplicable al suelo rural de producción;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
9. Enviar la propuesta de división al correo institucional del departamento correspondiente.
10. 2 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión.

Artículo 128. Disposiciones adicionales.

En todos los casos de fraccionamiento en suelo rural de producción se sujetará a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
2. La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 10 metros para la red vial provincial, teniendo en consideración lo establecido en la presente ordenanza.
3. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el GAD Municipal del Cantón Girón no podrá 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 expedieron tales aprobaciones.

Artículo 129. Aprobación y autorización de procesos de habilitación

Para aprobar los planos de subdivisiones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legitimarios y fraccionamientos en suelo rural con fines agrícolas, se requerirá de informes técnicos del Departamento de Planificación, a través del departamento correspondiente y el informe legal y/o ambiental cuando se lo requiera, en su orden, con los que el Director de Planificación los aprobará o rechazará. Para este proceso, la Dirección de Planificación dispondrá de treinta (30) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Todas las autorizaciones y aprobaciones de nuevas subdivisiones en área urbana o rural, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. En el caso de participación municipal, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas: de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastros. El costo, más un recargo del veinte por ciento

(20%) será cobrado por el Gobierno Municipal, conforme lo establece el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Mientras no exista la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, la subdivisión no podrá ser ingresada en el catastro municipal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal del cantón Girón, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

En todos los casos de subdivisiones y fraccionamientos entre herederos, condominios o a favor de legitimarios, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno, sólo cuando se hayan receptado las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura o se hayan ejecutado las mismas y suscrita el acta de entrega recepción.

Excepto en caso de emergencia declarada, el GAD Municipal del cantón Girón no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

Sección IV: Del Reajuste De Terrenos

Artículo 130. Reajuste de terrenos

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

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

1. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

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

Artículo 131. Requisitos para el reajuste de terrenos.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de reajuste adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de reajuste de terrenos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Certificado de gravámen (ficha registral) de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Situación actual, integración y propuesta del reajuste de terrenos, conforme la normativa urbanística vigente;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;
9. Enviar la propuesta de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos al correo institucional del departamento correspondiente.
10. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de reajuste de terrenos o reestructuración parcelaria.

Sección V: De La Integración Parcelaria

Artículo 132. Integración parcelaria.

En el caso de integración parcelaria o unificación de terrenos, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal del cantón Girón procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

Artículo 133. Requisitos para la integración parcelaria.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de integración a la Dirección de Planificación adjuntando los siguientes documentos:

1. Certificado No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de avalúos;
3. Formulario de integración parcelaria;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Historial de la propiedad actualizado;
7. Oficio de autorización del propietario/s;
8. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la integración parcelaria o unificación de lotes, conforme la normativa urbanística vigente;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos del antes y después de la integración parcelaria conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;
9. Enviar la propuesta de integración parcelaria o de unificación de lotes al correo institucional y adjuntar el documento de confirmación de recepción; 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de integración parcelaria o unificación.

Artículo 134. Lote inferior al mínimo establecido.

Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto al área y dimensiones de los lotes de terreno situados en las zonas urbanas, rural de expansión urbana y rural de producción, estos se someterán al régimen de propiedad horizontal.

Sección VI: De Las Normas Técnicas Y Obras De Infraestructura

Artículo 135. De las normas técnicas.

Los fraccionamientos de predios deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano y de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable. Para el caso del suelo de expansión urbana, deberá regirse a las determinantes del plan parcial desarrollado para el efecto.
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Departamento de Planificación, a través de la dependencia correspondiente;
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo a lo establecido en la Planificación correspondiente;
7. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, CUS) equivalentes al lote mínimo de cada PIT, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza;
8. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 30% sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% deberán cumplir con las restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios.
9. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas (Propiedad horizontal);
10. Las vías a su vez serán:

□ De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6.00 m), y las aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo. (1,50 m).

11. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros por cuestiones de pendiente;

12. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Obras Públicas;

13. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarenta centímetros mínimos (2,40.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie conforme lo establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo a lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;

15. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, polductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);

16. Si el predio limita o está atravesado por una quebrada, río o canal de riego, se dejará una franja de protección medidos horizontalmente desde el borde superior; conforme lo establecido en el Capítulo VI. Afectaciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT;

17. Si el predio limita o está atravesado por una red de alta tensión, se dejará una franja de servidumbre en función del voltaje que cruce la red; esta franja será medida horizontalmente desde eje de la red de alta tensión por todo el largo de su trayectoria.; conforme lo establecido en el Capítulo VI. Afectaciones y en las determinantes adiciones establecidas para cada PIT.

18. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar los planos de infraestructura.

19. Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Artículo 136. De las obras de infraestructura.

El propietario o promotor de la subdivisión será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras de Hormigón Simple con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$, adoquinadas con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$; o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o calidad visual;
5. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As- Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;
8. Las demás que señale el Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Artículo 137. Transferencia de dominio a favor de la municipalidad.

Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizarán de acuerdo a lo establecido en las normas pertinentes nacionales. (artículo 479 COOTAD).

La aprobación de la subdivisión, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte las entidades competentes, una vez que se hayan terminado todas las obras de infraestructura y se suscriba el acta de entrega- recepción provisional por parte de la comisión técnica urbanismo y obras públicas.

El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento correcto, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

Capítulo V: De Las Garantías Para La Habilitación Del Suelo

Artículo 138. De las garantías.

Para obtener la correspondiente Autorización de Habilitación del Suelo y asegurar que el promotor ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a ejecutarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, éste deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Girón una garantía de entre las previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo 139. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastros del lote a intervenir o de los lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre el mismo inmueble o inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El promotor asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia de Habilitación, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el promotor esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el promotor incumplió la obligación principal, en consecuencia, no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática hasta que el promotor obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.
5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Girón una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Artículo 140. Plazo para la ejecución de las obras.

El propietario o promotor deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de 12 meses en el caso de urbanizaciones menores a una hectárea y hasta 24 meses para urbanizaciones mayores a una hectárea, todo esto a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez, previa solicitud del promotor, hasta por el treinta por ciento del plazo concedido para la ejecución de las obras de infraestructura, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Jefatura de control. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por una comisión técnica de la municipalidad integrada por un funcionario de la Dirección de Planificación y un funcionario de la Dirección de Obras Públicas, al menos una vez cada mes.

Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el GAD Municipal podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 141. Devolución y ejecución de garantías.

Para la devolución y ejecución de las garantías se ceñirá a las siguientes reglas:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la dependencia administrativa pertinente, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo al Funcionario Instructor para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Dirección de planificación ejecutará la garantía, el Funcionario Instructor iniciará el proceso administrativo sancionador y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Capítulo VI: De Los Procesos y Autorizaciones Para Edificación

Sección I: De Las Construcciones Menores

Artículo 142. Autorización de intervenciones constructivas menores.

La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40,00 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GAD Municipal del Cantón Girón podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40,00 m²;
2. Construcción de cerramientos;
3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
4. Demoliciones; y,
5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Para la autorización de construcción menor, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 143. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del Cantón Girón, para iniciar el trámite:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción menor;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Formulario INEN (para edificaciones), correctamente llenado.
6. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
7. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg, dxf o vwx) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto; solo arquitecto.

8. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos;

9. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;

10. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva

Artículo 144. De la autorización de intervenciones constructivas menores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD Municipal del Cantón Girón deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 145. De las inspecciones de obra.

Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GAD Municipal del Cantón Girón deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Artículo 146. Informe de finalización de obra.

El responsable de la obra emitirá al GAD Municipal del Cantón Girón el informe de finalización de obra.

Artículo 147. De las estructuras patrimoniales.

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Sección II: De Las Construcciones Mayores

Artículo 148. Autorización de intervenciones constructivas mayores.

La autorización de intervención constructiva mayor se la otorga para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40,00 m².

Para la autorización de construcción mayor, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 149. Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del cantón Girón, para iniciar el trámite:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción mayor;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Formulario INEN, correctamente llenado.
7. Planos arquitectónicos aprobados (en digital).
8. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
9. Estudio geotécnico y mecánica de suelos en edificaciones que superen los 3 pisos, y en edificaciones de ocupación especial según la Normativa Ecuatoriana de la Construcción. También si el caso lo amerita, la Dirección de Planificación, a través de la dirección correspondiente, solicitará dichos estudios en función de que, mediante ensayos anteriores se determinó la capacidad deficiente del suelo en zonas de planificación establecidas, incluso para edificaciones iguales a o menores a 3 pisos. El diseño estructural se solicitará a edificaciones que superen los 2 pisos y/o en edificaciones en las cuales tengan las luces (separación entre columnas) superior a los 5 metros. Para las edificaciones que no requieran estudio estructural se sujetarán a la Norma Ecuatoriana de la Construcción en su sección “Viviendas de hasta dos pisos con luces de hasta 5m
10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (en los casos que el proyecto a edificarse genere un impacto ambiental por su uso o magnitud)
11. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente (En los casos de edificaciones o locales de concentración masiva tales como oficinas, multifamiliares, centros comerciales, etc.);
12. Deberá presentar una garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Girón por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo, para lo cual se considerará lo siguiente:
 - Se aceptarán las siguientes garantías: hipotecas, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros, letra de cambio y depósito de moneda de curso legal.
 - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del GAD Municipal, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a los planos

aprobados. No presentarán garantía a favor del GAD Municipal aquellas obras que no requieran la aprobación de planos.

□ El monto de la garantía para las construcciones la establecerá la Dirección de Planificación, a través de la dirección correspondiente, sobre la base de la superficie de construcción y el costo total de la obra, conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

□ La garantía será devuelta por el GAD Municipal, una vez, que el propietario o constructor haya obtenido el certificado de habitabilidad en la Dirección de Planificación.

13. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

14. En casos especiales, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será impuesta por la Norma Técnica de la construcción.

Artículo 150. De la autorización de las intervenciones constructivas mayores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD Municipal del cantón Girón deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

Artículo 151. Regularización de construcciones existentes que cumplan con lo dispuesto en los PITs

La regularización de una construcción existente que cumpla con lo dispuesto en las normas de arquitectura, los PITs y las demás consideraciones de la presente ordenanza, podrá obtenerse a través de un informe emitido por la Jefatura de Control, previo a cumplir con el siguiente procedimiento:

Primero se debe cumplir con el pago de la multa correspondiente para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.

Una vez que se ha dado cumplimiento al pago de la multa, se deben entregar los siguientes documentos:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;

3. Tasa de construcción menor o mayor según el área;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Formulario INEN, correctamente llenado.
7. Levantamiento planimétrico del predio y levantamiento arquitectónico de la construcción (en físico y en digital).

Para el informe de regularización, la Dirección de Planificación dispondrá de quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

No serán objeto de este proceso las edificaciones que no cumplan con lo dispuesto en las normas de arquitectura, los PITs y las demás consideraciones de la presente ordenanza.

El costo por el trámite de regularización, será un 25% superior al establecido de manera regular para los permisos correspondientes.

Artículo 152. De la notificación del inicio de obra.

El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD Municipal del cantón Girón, la fecha de inicio de obra. El GAD Municipal del cantón Girón enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 153. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.

Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GAD Municipal del cantón Girón de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
2. El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Se colocará de forma obligatoria un letrero que contendrá: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Artículo 154. Del incumplimiento de la normativa.

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GAD Municipal del Cantón Girón tomará las siguientes acciones:

1. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
2. Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la suspensión de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD Municipal del cantón Girón.

Artículo 155. Del informe de finalización de obra.

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación; con base a este informe, el GAD Municipal del Cantón Girón notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 156. De la inspección final de la obra.

El GAD Municipal del Cantón Girón, a través de la Dirección de Planificación o la dependencia municipal correspondiente, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

Artículo 157. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.

En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GAD Municipal del Cantón Girón emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

Artículo 158. De la ejecución de la garantía.

Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD Municipal del Cantón Girón, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

Artículo 159. De las estructuras patrimoniales.

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio y las normas de arquitectura y urbanismo anexo a la presente ordenanza.

Artículo 160. Costo por la emisión de los permisos de construcción.

Para emitir el permiso de construcción se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORIA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

Artículo 161. Desvinculación de Responsabilidad Técnica.

El profesional técnico que haya solicitado la autorización de permisos de construcción, o su equivalente, podrá desvincularse de su responsabilidad técnica durante la vigencia del permiso mediante una solicitud expresa dirigida al Director/a de Planificación, con copia al propietario.

Una vez presentada esta solicitud, el Director/a de Planificación instruirán al propietario, mediante oficio, a actualizar el permiso con el nombre y firma del nuevo responsable técnico en un plazo de quince (15) días. En caso de no contar con dicho nuevo responsable, los permisos otorgados con respecto al trámite en mención podrán ser revocados.

Sección III: De La Aprobación De Planos

Artículo 162. Aprobación de planos arquitectónicos.

La Dirección de Planificación a través de la dependencia correspondiente emitirá el informe de aprobación de planos para toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse por el profesional Arquitecto responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las objeciones a la aprobación de estos, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente. La autoridad municipal no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia.

Para la aprobación de planos, la Dirección de Planificación, a través de la dependencia correspondiente dispondrá de máximo quince (15) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Artículo 163. Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

El informe de aprobación de planos para edificaciones en general tendrá una validez de dos (2) años, y para su aprobación se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Tasa de aprobación de planos;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
5. Un documento que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg o dxf, que deberá ser enviado al correo del departamento correspondiente.
6. Carta de pago del impuesto predial (solo si el año es posterior a la emisión del IPRUS).

Artículo 164. Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de planos de edificaciones se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo a las siguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORÍA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORÍA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

Capítulo VII: Del Régimen De Propiedad Horizontal

Sección I: Disposiciones Generales

Artículo 164. Definición de régimen propiedad horizontal.

Se denomina propiedad horizontal, a la propiedad que recae sobre las partes en que se puede segregar un bien inmueble. El régimen de propiedad horizontal es el conjunto de normas y políticas que regulan las relaciones entre varios propietarios de las partes, así como reglamenta los bienes privados y comunes resultados de la segregación de un bien inmueble. Este régimen se ajusta al ordenamiento jurídico vigente en la materia.

Artículo 165. Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad horizontal vigente, los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio comunal conectado y accesible desde un espacio público.

Artículo 166. Normas aplicables.

La convivencia, los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, observarán la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y edificabilidad, contemplados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso de requerir un incremento en edificabilidad, se someterán a lo establecido en la presente ordenanza.

Para proceder a la propiedad horizontal, se requiere que cumpla con el lote mínimo establecido en la zonificación.

Las edificaciones que se vayan a declarar bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas relacionadas con vialidad e infraestructura básica asignadas al polígono de intervención territorial en el que se encuentren. Además, deberán contar con la aprobación previa de los planos arquitectónicos y las autorizaciones correspondientes, conforme a lo establecido en esta Ordenanza y en la normativa vigente. Asimismo, el proyecto deberá garantizar el acceso y la adecuada articulación hacia las vías públicas, como una condición obligatoria para su aprobación.

Artículo 167. Densidad de Vivienda.

La densidad de vivienda por hectárea en proyectos de propiedad horizontal se ajustará a las determinaciones establecidas en esta Ordenanza y al polígono de intervención territorial en el que se ubiquen. Si al calcular el número de unidades de vivienda, según la densidad establecida en el polígono de intervención territorial, se obtiene un número con decimal, este podrá redondearse al número entero superior, siempre que la densidad

resultante del redondeo no supere en más del 10% la densidad establecida en el PIT para el rango de lote correspondiente.

Artículo 168. Espacios comunales.

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a las disposiciones determinadas o que se determinen para el efecto.

Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales), áreas de circulación (peatonal y vehicular), así como las correspondientes a sistema de alcantarillado, agua potable, cisterna, instalaciones generales de energía, instalaciones generales de datos, locales para equipos, terrazas comunes y otros de características similares y que en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 169. Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte (20) metros cuadrados, debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina un (1) metro cuadrado adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
3. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
4. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
5. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a veinte (20) metros cuadrados, ni mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de

un metro cuadrado por cada veinticinco (25) metros cuadrados de comercios, en ningún caso serán menores a veinte (20) metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en la normativa dictada para el efecto.

6. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de oficinas, en ningún caso será menor a veinte (20) metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

7. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a veinte (20) metros cuadrados, ni mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

8. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en la normativa respectiva.

9. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Artículo 170. Áreas verdes recreativas.

Se determinan las siguientes condiciones, para las áreas verdes recreativas:

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.

2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Artículo 171. Áreas de circulación peatonal y vehicular.

El diseño de las vías de circulación vehicular y peatonal en los proyectos de propiedad horizontal que los requiera, se sujetará a las disposiciones establecidas en esta ordenanza, manteniendo un ancho mínimo de 6 m de calzada y 1 m de vereda; en caso de que el proyecto no contemple vereda se sumara este ancho a la calzada.

Sección II: Del Procedimiento Y Autorización Para Declaratoria De Propiedad Horizontal
Artículo 172. De la declaratoria de propiedad horizontal.

Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Artículo 173. De los lineamientos.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GAD Municipal del Cantón Girón.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

Artículo 174. Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección Planificación:

1. Certificado de No adeudar al GAD Municipal del cantón Girón (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Oficio de autorización de propietario;

5. Copia de escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Formulario y planos aprobados de las construcciones existentes;
7. Formulario de permiso de construcción mayor;
8. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
9. Memoria técnica;
10. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
11. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
12. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
13. Enviar la propuesta al correo del correo institucional correspondiente.

Artículo 175. Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

El GAD Municipal del Cantón Girón para la declaratoria de propiedad horizontal, deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

Artículo 176. Resultado del trámite.

La Dirección de Planificación, a través de la dependencia correspondiente, emitirá el formulario con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de su presentación:

1. Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de treinta (30) días.
2. Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.
3. Para la emisión del formulario, la Dirección de Planificación, requerirá el informe favorable de la comisión de Planificación Urbana y la aprobación del Concejo Cantonal.

Artículo 177. Certificado de conformidad del proceso constructivo.

La declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal surtirá efecto a partir de la finalización del proceso constructivo, para lo cual la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, emitirá el Certificado de Conformidad, luego de su respectiva verificación.

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las obras de infraestructura se encuentren totalmente habilitadas. Las viviendas que se pretendan enajenar deberán tener un avance de por lo menos el 80%.

Artículo 178. Modificaciones en obras existentes.

Las modificaciones a las obras existentes dentro de los inmuebles declarados en régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento.

En el caso de que se requiera la autorización municipal, los requisitos serán:

1. Declaración de responsabilidad.
2. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.
3. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
4. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
5. Comprobante de pago del impuesto predial.
6. Plano en los que constan las modificaciones, firmadas por un profesional en la materia.
7. Copia certificada del acta en la cual los copropietarios autorizan las modificaciones.
8. La autorización municipal para la ejecución de estas modificaciones no exime al solicitante de cumplir con lo establecido por la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal ni su Reglamento.

TÍTULO IV. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 179. Proyectos de Viviendas de Interés Social.

Los proyectos de vivienda de interés social tienen como objetivo garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, que sea inclusiva, diversificada, asequible y que cuente con todos los servicios básicos, como infraestructura, agua potable, saneamiento y energía eléctrica de la red pública, en un entorno saludable e integrado a la estructura urbano-territorial y al sistema integral de movilidad urbana. Estos proyectos están destinados a grupos de atención prioritaria, población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a hogares de ingresos medios y bajos con necesidad de vivienda.

En todos los proyectos de vivienda de interés social es obligatorio cumplir con las condiciones de habilitación del suelo, habitabilidad de las viviendas y comercialización, conforme a lo establecido por las leyes y reglamentos vigentes, y según lo dispuesto por la autoridad competente a nivel nacional. Para la habilitación del suelo, se exceptúa el tamaño mínimo de lote establecido en cada polígono de intervención territorial, aplicándose en su lugar la regulación sobre el tamaño mínimo de lote para vivienda de interés social según lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 180. Emplazamiento de Proyectos de Vivienda de Interés Social y Público.

Los proyectos de vivienda de interés social podrán emplazarse prioritariamente en suelo urbano consolidado y no consolidado, así como en suelo rural de expansión urbana mediante la elaboración de un plan parcial. En todos los casos, se deberá hacer un uso eficiente de los equipamientos, infraestructuras de soporte y servicios existentes, manteniendo la integración socio-espacial de este tipo de vivienda en el cantón.

Para los proyectos de vivienda de interés social que se ubiquen en suelo rural de expansión urbana, será necesario cumplir con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y la normativa vigente para el desarrollo de planes parciales. Estos proyectos deberán garantizar la movilidad, la conectividad con sistemas de transporte, y el acceso a equipamientos y servicios públicos, articulándose con la estructura macro establecida en los planes urbanísticos complementarios.

En predios preexistentes en suelo rural de producción que no cumplan con el lote mínimo, se permitirá la implantación de una vivienda de interés social en terreno propio, siempre que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la ley y se clasifique dentro del segmento uno o dos, según lo estipulado en la ley vigente. Los beneficiarios deberán haber cumplido con los criterios de elegibilidad y priorización establecidos por la ley. Para las viviendas del segmento tres, se deberá cumplir con lo dispuesto en cada polígono de intervención territorial.

Artículo 181. Lote Mínimo para Viviendas de Interés Social

Para los proyectos de vivienda de interés social, se establece un tamaño de lote mínimo de 60 metros cuadrados

La habilitación del suelo para estos proyectos deberá realizarse obligatoriamente mediante procesos de fraccionamiento conforme a la legislación vigente. Quedan

exceptuados de esta norma los suelos con que tengan determinantes especiales establecidas en el PUGS, la presente ordenanza y todos sus anexos.

Artículo 182. Tipo de implantación

Los proyectos de vivienda de interés social, según sus características particulares, podrán modificar el tipo de implantación definido para cada Polígono de Intervención Territorial (PIT). Sin embargo, en todos los casos, será obligatorio respetar los retiros establecidos en cada PIT para el perímetro del predio sujeto a la actuación urbanística.

Artículo 183. De la Altura y las cargas

En el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, será obligatorio cumplir con la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial (PIT) donde se ubiquen.

Para la aprobación de proyectos de vivienda de interés social y de interés público, se deberá observar el cumplimiento de las siguientes cargas:

a) Cargas por estándares urbanísticos:

Estándar para vías: 20% del área útil urbanizable.

Estándar para equipamiento y áreas verdes: Un mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados de área útil urbanizable por cada vivienda propuesta, destinado a áreas verdes y equipamiento comunitario. Se garantizará que al menos el 50% de la superficie entregada se destine exclusivamente a áreas verdes.

Estas cargas se calcularán sobre el área útil urbanizable del predio, conforme a lo establecido por la planificación municipal, y se ajustarán según las determinantes generales de cada PIT.

b) Cargas por sujeción a cesión obligatoria para áreas verdes, comunitarias y vías:

Estas deberán entregarse de acuerdo con el porcentaje establecido por la ley vigente y conforme al cálculo determinado por la planificación municipal.

El total de las cargas establecidas no podrá superar el 50% del área útil urbanizable del predio.

Artículo 184. Del Régimen de Propiedad Horizontal.

Los proyectos de vivienda de interés social que se acojan al régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con las cargas y estándares urbanísticos asignados a cada PIT para la habilitación del suelo, asumiendo las cargas establecidas en la planificación vigente mediante la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo correspondientes, conforme a la normativa vigente.

Artículo 185. De las Excepciones al Cumplimiento de Estándares y Cargas Urbanísticas.

Se exceptúan del cumplimiento de estándares y cargas urbanísticas los proyectos de vivienda de interés social desarrollados en predios menores a dos mil (2000) metros cuadrados, ubicados en suelo urbano consolidado, que resulten de un proceso de fraccionamiento realizado antes de la aprobación de esta Ordenanza y que hayan cumplido con la cesión obligatoria para áreas verdes.

Artículo 186. De los Planes Parciales de Interés Social.

Los planes parciales de interés social para el mejoramiento integral de barrios tienen como objetivo la Regularización Normativa Urbanística. Estos podrán ser localizados e identificados según las necesidades del cantón.

TÍTULO V. DE LAS ACTIVIDADES PREEXISTENTES

Artículo 187. Actividades Preexistentes.

Se consideran actividades preexistentes aquellas que ya están emplazadas y en funcionamiento en el cantón antes de la aprobación de la presente ordenanza.

Las actividades preexistentes que no estén contempladas como principales, complementarias o restringidas en el Polígono de Intervención Territorial o Eje de Aprovechamiento Urbanístico donde se encuentren, y que no operen en construcciones consideradas de riesgo para la vida humana, podrán someterse a un proceso para definir su regularización y permanencia.

La regularización y permanencia de estas actividades estarán sujetas a una evaluación integral a cargo de la Dirección de Planificación, según corresponda, en coordinación con los entes competentes en la materia. El proceso y los requisitos para regularizar las actividades preexistentes serán determinados en base a las consideraciones planeadas en la presente ordenanza

Las actividades preexistentes que no puedan ser regularizadas o que no cumplan con los requisitos establecidos por el GAD municipal para su regularización deberán ser relocalizadas.

TÍTULO VI. DEL PROCEDIMIENTO DE PERMISOS EN AREAS Y BIENES PATRIMONIALES

Artículo 188. Del Permiso

Este permiso es una autorización otorgada por la Dirección de Planificación y/o el departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, que se emite conforme avanza la obra por etapas, con el objetivo de generar un control y seguimiento adecuado, previniendo a tiempo infracciones por alteración a la planificación aprobada.

Artículo 189. Intervenciones o demolición en Bienes Inmuebles Patrimoniales y Bienes de Interés Patrimonial.

Se prohíbe la intervención o demolición total o parcial sin la autorización de edificaciones registradas o inventariadas como bienes patrimoniales y de interés patrimonial del cantón Girón. Para determinar si un bien forma parte del Patrimonio Cultural Edificado del cantón Girón, se tomará como referencia el trámite de Certificación Patrimonial.

Las intervenciones en bienes patrimoniales de manera general estarán divididas en mayores y menores acorde al siguiente detalle:

Intervenciones Mayores:

- Restauración integral del edificio: Recuperación de la estructura y elementos originales deteriorados o perdidos.
- Rehabilitación estructural: Reforzamiento de cimientos, muros, techos, o elementos que presenten debilidad estructural.
- Cambio de uso: Transformación del uso del inmueble, con los permisos adecuados, para adaptarlo a nuevas funciones (ej. de residencia a museo).
- Consolidación: Refuerzo de elementos constructivos para detener procesos de deterioro, garantizando la estabilidad del inmueble.
- Reconstrucción parcial: Reposición de partes del bien patrimonial que hayan sido destruidas, siguiendo métodos de conservación estrictos.
- Sustitución de materiales estructurales: Cambio de elementos fundamentales como vigas, columnas o cubiertas por nuevas estructuras compatibles y reversibles.
- Modificación del entorno inmediato: Intervención en los espacios públicos adyacentes o áreas de acceso para proteger el bien o mejorar su contexto.
- Intervenciones tecnológicas: Incorporación de tecnologías de control ambiental o sistemas modernos de conservación (ej. sistemas contra incendios, monitoreo de humedad).

- Reparación o reemplazo de elementos decorativos relevantes: Como fachadas, detalles arquitectónicos o elementos ornamentales originales que estén gravemente deteriorados.

Intervenciones Menores:

- Mantenimiento preventivo: Limpieza, protección de superficies, y revisión periódica de estructuras para evitar su deterioro.
- Pintura y limpieza superficial: Aplicación de pinturas compatibles y no invasivas para mantener la apariencia original.
- Reparación de fisuras o grietas menores: Reparación de pequeñas fisuras en muros o techos, evitando el avance del daño.
- Cambio de acabados superficiales no estructurales: Revestimiento de pisos, techos o paredes sin alterar la estructura o el diseño original.
- Reinstalación de elementos móviles o removibles: Como puertas, ventanas, barandas, o elementos decorativos que puedan reemplazarse o ajustarse sin afectar la integridad del bien.
- Mantenimiento de carpintería y cerrajería: Ajuste y limpieza de puertas, ventanas, cerraduras, herrajes y otros componentes de metal o madera.
- Instalación de señalética o iluminación temporal: Colocación de elementos de señalización o iluminación que no impliquen alteraciones permanentes.
- Reparaciones en cubiertas o tejados: Sustitución de tejas o pequeñas reparaciones en la cubierta sin cambiar su diseño o estructura original.
- Intervenciones en sistemas de drenaje: Limpieza y mejora de canaletas o desagües para evitar acumulaciones de agua que afecten la estructura.

Artículo 190. La Ejecución de la Intervención: Seguimiento, Control y Fiscalización.

- a) Seguimiento. - La Dirección de Planificación y/o el departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, realizará el monitoreo de los permisos otorgados en cada caso. Este seguimiento es crucial para asegurar que las actividades se ejecuten conforme a los objetivos y propuestas planteadas.
- b) Control. - Todas las construcciones en Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Girón estarán sujetas a inspecciones para verificar que cuenten con los permisos correspondientes.
- c) Fiscalización. - Esta actividad es llevada a cabo por arquitectos y/o ingenieros civiles especializados.

Artículo 191. Las Reformas.

Los profesionales responsables de las intervenciones deberán solicitar reformas a los proyectos aprobados antes o durante la construcción. Las autorizaciones para estas modificaciones se otorgarán a través de un informe de control y/o fiscalización por parte de la Dirección de Planificación y/o el departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, siempre y cuando las obras solicitadas no estén ejecutadas. No se podrá condicionar a la autoridad la aprobación de obras ya realizadas.

Artículo 192. De las Reformas sin Autorización.

Solo cuando la reforma haya sido aprobada y despachada se podrá proceder a la ejecución de la obra. De lo contrario, el propietario y/o profesional incurrirá en dos posibilidades:

- a. Si las reformas realizadas sin autorización cumplen con las normas urbanísticas y arquitectónicas, y respetan los valores patrimoniales, se aprobará favorablemente la reforma. Sin embargo, se añadirá un costo adicional por obra anticipada, calculado según el avance de la misma (obra negra, gris, blanca) y conforme a la fórmula establecida en el artículo correspondiente de esta ordenanza.
- b. Si las reformas no son susceptibles de aprobación, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente, con el objetivo de revertir las alteraciones a las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como a las normas de actuación según los valores del bien patrimonial

Artículo 193. De la Evaluación ex post.

Una vez finalizada la construcción, la Dirección de Planificación y/o el departamento destinado a la gestión de los bienes patrimoniales dentro del GAD, llevarán a cabo una evaluación ex post para verificar que la obra terminada cumpla con todos los parámetros de construcción autorizados. Tras la verificación, se emitirá un certificado de cumplimiento.

El técnico encargado realizará una inspección para comprobar que la obra se haya ejecutado según la planificación aprobada. En caso de incumplimiento, se procederá de la siguiente manera:

- a. Si las modificaciones o intervenciones que no cumplen con la planificación son remediables, se otorgará la oportunidad de corregirlas. Esto se formalizará mediante la presentación de una solicitud de remediación por parte del interesado ante la entidad competente. Si no se remedia, se considerará una infracción leve y se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.
- b. Si las modificaciones o intervenciones no cumplen con la planificación y no son remediables, se considerará una infracción grave y se procederá con el inicio del procedimiento administrativo sancionador.
- c. En ningún caso se otorgará el certificado de cumplimiento si se detecta la destrucción de obras de carácter público, como veredas, vías, equipamientos, etc., que

hayan sido dañadas durante el proceso constructivo y no hayan sido reparadas. En estos casos, se iniciará el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

TÍTULO VII. CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCCIONES

Capítulo I: Generalidades

Artículo 194. Del Órgano Sancionador y la potestad sancionadora.

El órgano sancionador del GAD Municipal de Girón será el responsable de conocer, sustanciar y resolver los procedimientos administrativos sancionadores derivados de infracciones en el uso y ocupación del suelo en el cantón Girón, conforme a las infracciones y sanciones establecidas en la presente ordenanza y en apego al procedimiento previsto en la normativa vigente aplicable.

En materia administrativa, la potestad sancionadora la ejerce el Gobierno Municipal en virtud de las normas establecidas en la presente ordenanza. Será ejercido por los órganos competentes conforme lo prevé el Código Orgánico Administrativo y la Normativa Municipal aprobada para tal efecto. Para todo tipo de infracción se seguirá el proceso sancionador establecido en el COA.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos civiles o penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, así como también, si el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Artículo 195. Infracciones.

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios. Estas infracciones se dividirán en leves y graves.

Mientras se encuentre en curso un proceso sancionador por incumplimiento de permisos municipales, el infractor no podrá realizar ni solicitar ningún nuevo trámite de obtención de permisos, autorizaciones, licencias de habilitación u ocupación del suelo. Esta restricción se mantendrá vigente hasta que se resuelva el proceso sancionador y se cumpla con las sanciones impuestas, si las hubiera, o hasta que se regularice la situación que dio origen a la infracción.

Artículo 196. Responsabilidad por las infracciones.

Son responsables de las infracciones el propietario, el promotor o profesional responsable, los directos ejecutores o quienes coadyuvan a ejecutar, directa o

indirectamente, una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

El arquitecto/a, ingeniero/a o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Planificación donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes.

Artículo 197. Permisos otorgados en contravención de lo establecido en el PUGS

En caso de que se otorguen permisos que vulneren lo dispuesto en la presente ordenanza, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) o en la normativa nacional vigente sobre uso y ocupación del suelo, el técnico y/o funcionario municipal responsable de la autorización será considerado corresponsable de la infracción. En consecuencia, estará sujeto al proceso administrativo correspondiente ante los organismos competentes, conforme a lo previsto en el artículo 233 de la Constitución de la República.

Artículo 198. Obligación de reparar el daño causado.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Artículo 199. Revocatoria de permisos para edificación.

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa. En todo caso, la notificación al adjudicatario deberá efectuarse conforme al debido proceso administrativo.

Artículo 200. De las Infracciones en Bienes Patrimoniales.

Se considerará infracción en bienes históricos y patrimoniales a todas aquellas acciones u omisiones, que contravengan las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Capítulo II: Infracciones Y Sanciones En Procesos De Ocupación y/o Edificación Del Suelo

Artículo 201. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves a las siguientes:

- a. Construcciones factibles de legalizar en el marco de la legislación vigente que no cuenten con permisos municipales.

Se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla: Multas para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.

SUPERFICIE QUE INFRINGE LA NORMATIVA (m²)	MULTA (SBU)
0 – 40	2
41 – 60	5
61 – 80	7
81 – 100	12
101 – 200	15
200 a 400	20
400 - 800	30
800 a 1000	40
1000 a mas	50

b. Obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 10% del salario básico unificado del trabajador en general.

c. Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento, que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

d. Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.

Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

e. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.

Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será sancionado con una multa equivalente a 20 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

f. Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.

Los que ocupen o/u obstaculicen la vía pública, acera o espacios públicos con cualquier elemento físico sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente a 4 salarios básicos unificados del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

En caso de que el infractor no realice las acciones de desalojo y/o demolición, el GAD municipal realizará las acciones y cobrará al infractor.

g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.

No realizar la notificación del inicio y finalización de ejecución de obras se sancionará con un equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la notificación.

h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Se sancionará con un equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador, a quien no publicite los datos de la autorización de habilitación y nombres del propietario y profesional responsable. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

i. No presentar las autorizaciones municipales correspondientes a los servidores municipales.

Se sancionará con un equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

j. Construcciones que cuenten con permisos de construcción (o su equivalente) caducados.

Se sancionará con un equivalente a 4 salarios básicos unificados. Como medida correctiva, se deberá actualizar los permisos correspondientes en un término de 10 días. Si no se cumple con este requisito dentro del período establecido, se procederá a la suspensión de la obra hasta que se obtengan los permisos actualizados.

k. Continuación de obras sin responsable técnico

Si un profesional se desvincula de una obra, dejando sin efecto el permiso de construcción, el propietario deberá contratar un nuevo profesional y tramitar un nuevo permiso en un término de 10 días. De no cumplir, se impondrá una multa de 8 salarios básicos unificados y se exigirá actualizar el permiso en el término de 10 días.

l. Cerramientos sin permisos

Si se construyen cerramientos sin los permisos municipales, se impondrá una multa de 2 salarios básicos unificados y se deberá legalizar el permiso en un término de 20 días.

m. Movimientos de tierra sin permisos

Movimientos de tierra sin permiso, sin generar riesgos, se multarán con 20 salarios básicos unificados, y se deberá iniciar la legalización en 10 días.

n. Construcciones no aprobadas en condominios

Construir sin permiso en condominios se multará con 20 salarios básicos unificados, y se exigirá la demolición. El responsable de la construcción será considerado infractor.

o. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados del trabajador. Se suspenderá los trabajos hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

p. Construcción sin someterse a los planos aprobados.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a 4 salarios básicos unificados del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos.

q. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a 8 salarios básicos unificados del trabajador; a más de la multa que se imponga en función de la superficie de construcción que infringe la ordenanza. Se ordenará la suspensión, sanción de los trabajos y se ordenará la demolición del bien motivo de la infracción.

r. Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos y demás ingenierías aprobadas.

s. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

t. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará la demolición del excedente.

u. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones establecidas en esta ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador, se ordenará el cambio de destino del bien a usos permitidos o compatibles.

Artículo 202. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo sin permiso.

Los que fraccionen un terreno que esté ubicado en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo, sin contar con los respectivos permisos serán sancionados con multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador en general.

b. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones sin planos aprobados ni resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador en general.

c. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni resolución de aprobación, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 51 salarios básicos unificados

del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

d. Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.

El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula sancionada con una multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas, el valor de la multa será de 100 SBU, se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

e. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o fraccionamientos autorizados.

La ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados, se sancionará con una multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

f. Realizar movimientos de tierra que no cuenten con el debido proceso técnico autorizado, y/o que genere una condición de riesgo a los predios colindantes

Se impondrá una multa de 51 salarios básicos unificados. Además, se deberá ejecutar un plan de remediación urgente conforme a lo solicitado y dentro del plazo determinado por la entidad correspondiente, sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que pudieran derivarse según las legislaciones vigentes.

g. Movimientos de tierra en zonas de alta o muy alta susceptibilidad sin permisos:

Realizar movimientos de tierra en zonas catalogadas como de alta o muy alta susceptibilidad sin contar con los permisos otorgados por la entidad competente será sancionado con una multa de 60 salarios básicos unificados. Además, se deberá ejecutar un plan de remediación conforme a lo solicitado y dentro del plazo determinado por la entidad correspondiente, sin perjuicio de las sanciones penales, civiles o ambientales que puedan derivarse según las legislaciones vigentes.

h. Movimientos de tierra o desbanque que afecten bienes públicos:

Realizar movimientos de tierra o desbanque que afecten bienes públicos, como vías, parques, equipamientos comunitarios, infraestructura pública u otras obras de beneficio global, será sancionado con una multa de 60 salarios básicos unificados. Además, se deberá ejecutar un plan de remediación bajo la supervisión de las entidades competentes y de acuerdo con las directrices establecidas en el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de las acciones legales adicionales que puedan iniciar las instancias competentes o propietarias de dichos bienes.

i. Construcciones que infringen derechos de vía o retiros frontales:

Realizar construcciones en derechos de vía, no respetar los retiros frontales determinados frente a caminos vecinales o vías planificadas no aperturadas, o cualquier infracción que dañe la planificación vial, será sancionado con una multa de 55 salarios básicos unificados. Además, se dispondrá la demolición de la construcción, reparar las vías y veredas afectadas en un término de 15 días.

j. Construcción de cerramientos definitivos no autorizados ni acordes a la normativa vigente:

Construir cerramientos definitivos que no estén acordes con las normas vigentes para el sector de planeamiento, o que no cumplan con lo establecido en las leyes vigentes, o si se tiene permiso solo para un cerramiento provisional, será sancionado con una multa de 51 salarios básicos unificados. Además, se deberá demoler el cerramiento en un término de 15 días.

k. Construcción en espacio público sin permiso:

Construir cualquier edificación en espacio público sin el permiso correspondiente será sancionado con una multa de 51 salarios básicos unificados y su demolición y remediación del espacio público de manera inmediata. Si no se procede con la demolición, la Dirección de Obras Públicas cargando los costos al infractor.

l. Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.

Los que construyan edificaciones sobre las franjas de protección de quebradas, ríos o áreas de riesgo y protección, serán sancionados con multa equivalente a los 60 salarios básicos unificados del trabajador y el derrocamiento de la edificación.

m. Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes patrimoniales.

El propietario y profesional que construya sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que cause daños a bienes protegidos, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta la restitución, reparación o reconstrucción de los daños ocasionados; sin perjuicio de que se obtenga los permisos correspondientes.

Si la intervención es en bienes patrimoniales, se acogerán además a las normativas particulares creadas para el efecto.

n. Ejecución de obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Ecuatoriana de Construcción.

En este caso se sancionará con una multa equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se apliquen los correctivos necesarios para cumplir con los estándares de mitigación de riesgos o la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC). En el caso de persistir en el incumplimiento, se ordenará el retiro de la construcción.

o. Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

Cuando por inobservancias de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, los propietarios que proceden a realizar excavaciones que causen condiciones de inestabilidad en predios colindantes tendrán una sanción equivalente a 51 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión inmediata de los trabajos y la estabilización del suelo mediante obras de remediación a cargo del infractor.

p. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes patrimoniales, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

La ejecución de obras de infraestructura sin la debida autorización causando daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas será sancionada con un equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general, y la restitución de los bienes a su estado original, así como implementar las medidas de seguridad necesarias.

q. Irrespeto a medidas cautelares y continuación de actividades:

En caso de irrespetar las medidas cautelares determinadas para una infracción y continuar realizando la actividad, se impondrá una multa de 75 salarios básicos unificados. Además, se deberá suspender la obra de manera inmediata, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que pudieran derivarse según las legislaciones vigentes. Si la infracción persiste, la multa se incrementará a 100 salarios básicos unificados.

r. Construcción en áreas de protección (quebradas, ríos, cauces, etc.):

Construir cualquier edificación sobre áreas de protección de quebradas, ríos, cauces, drenajes naturales y áreas de riesgo y protección será sancionado con una multa de 75 salarios básicos unificados. Se deberá demoler la construcción en un plazo de 10 días, y se ejecutará un plan de remediación ambiental en 15 días bajo la supervisión y de acuerdo con las directrices establecidas por la Comisión de Gestión Ambiental u otros entes competentes. Si el infractor no retira los obstáculos, la Dirección de Obras Públicas procederán con el retiro inmediato, cargando el costo al infractor.

s. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

A quien comercialice viviendas que no cuenten con los respectivos permisos se sancionará con un equivalente a 75 salarios básicos unificados del trabajador.

t. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.

Se sancionará con un equivalente a 80 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos, de reincidir se ordenará la demolición de la construcción.

Capítulo III: Infracciones Y Sanciones En Procesos De Uso Del Suelo

Artículo 203. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves para el uso de suelo las siguientes:

a. Ejercicio de actividades económicas sin el certificado de Uso de Suelo:

Ejercer actividades económicas sin contar con el certificado de Uso de Suelo correspondiente será sancionado con una multa de 2 salarios básicos unificados. Además, el infractor deberá obtener el permiso en un término de 15 días para iniciar el trámite, de lo contrario, se procederá a la sanción económica y clausura temporal de la actividad hasta la obtención del certificado del uso del suelo.

b. Desarrollo de una actividad diferente a la autorizada:

Si se desarrolla una actividad diferente a la del uso de suelo otorgado por el GAD Municipal y esta actividad es compatible con las regulaciones municipales, se impondrá una multa de 1 salario básico unificado. El infractor deberá iniciar el trámite de legalización en un término de 15 días; en caso de incumplimiento, se procederá con la sanción económica y la clausura de la actividad hasta la obtención del certificado del uso del suelo.

c. Utilización de retiros frontales para actividades económicas sin permisos:

La utilización de retiros frontales para la implantación de actividades económicas sin contar con los permisos municipales correspondientes será sancionada con una multa equivalente a 8 salarios básicos unificados. Además, se ordenará la liberación del retiro frontal en un término de 15 días. En caso de reincidencia se considerará como infracción grave.

d. Exceder el área aprobada la autorización del certificado del Uso de Suelo:

Si una actividad económica excede o incrementa el área aprobada en la autorización de Uso de Suelo, se impondrá una multa de 1 salario básico unificado. El infractor deberá

regularizar la situación en un plazo de 15 días, ya sea mediante la legalización municipal (si es factible) o reduciendo el área al tamaño aprobado por el GAD Municipal.

e. Obstaculizar inspecciones a actividades económicas:

Obstaculizar o impedir que los servidores públicos competentes del GAD Municipal o personal de entidades delegadas realicen la inspección de una actividad económica será sancionado con una multa de 2 salarios básicos unificados por cada obstaculización, sin perjuicio de las sanciones penales o civiles que puedan derivarse según las legislaciones vigentes.

Artículo 204. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves para el uso de suelo las siguientes:

a. Desarrollo de una actividad diferente a la autorización municipal o permisos complementarios, que altere el orden público o la convivencia:

Si se desarrolla una actividad diferente a la autorizada por el municipio o los permisos complementarios de otras entidades competentes, y además dicha actividad genera alteraciones al orden público o afecta la pacífica convivencia, se impondrá una multa de 51 salarios básicos unificados. Además, se procederá con la suspensión definitiva de la actividad. El proceso administrativo sancionador se iniciará contra las personas naturales y jurídicas, sean públicas o privadas, que sean dueñas del predio y a la persona que haya solicitado el certificado de uso de suelo.

b. Irrespeto a medidas cautelares y continuación de la actividad infractora:

Si se irrespetan las medidas cautelares determinadas para una infracción y se continúa realizando la actividad, se impondrá una multa de 51 salarios básicos unificados, y la actividad deberá suspenderse de manera inmediata. En caso de reincidencia, la multa aumentará a 100 salarios básicos unificados.

Alguna de las medidas cautelares son las siguientes:

- Suspensión de actividades no autorizadas: Ordenar el cese temporal de construcciones, demoliciones o cualquier intervención en el suelo que no cumpla con los permisos o normativas vigentes.
- Clausura temporal de obras: Interrumpir trabajos de construcción que incumplen los planes urbanísticos, hasta que se regularice la situación.
- Prohibición de otorgar licencias: Suspender la emisión de nuevas licencias de construcción o cambio de uso de suelo en áreas que están en litigio o en proceso de planificación revisada.
- Imposición de restricciones de uso: Limitar temporalmente ciertos usos o actividades que podrían generar riesgos hasta que se haga un análisis más profundo del impacto.

- Protección de áreas vulnerables: Aplicar restricciones sobre suelos con valor patrimonial, ambiental o que están en riesgo de sufrir deterioro o impactos negativos.
- Retiro de construcciones ilegales: Obligar la demolición o remoción de edificaciones que se hayan levantado sin autorización o que incumplen con las regulaciones.
- Establecimiento de zonas de reserva: Prohibir temporalmente el uso de ciertas áreas en proceso de evaluación para proteger su valor ambiental, social o cultural.
- Cercado o señalización de terrenos: Establecer perímetros de protección en zonas que puedan estar en riesgo de afectación, como áreas en litigio o pendientes de evaluación para proyectos.

Capítulo IV: De Las Infracciones A Los Bienes Patrimoniales

Sección I: Infracciones

Artículo 205. Infracciones Leves a los Bienes Patrimoniales.

Serán consideradas faltas leves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

- Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales sin autorizaciones o diferentes a las autorizadas, siempre que sean legalizables.

Si el presunto infractor no obtuvo las autorizaciones correspondientes, se aplicará la multa respectiva. La multa calculada se realizará según la tabla:

Tabla. Multas para construcciones sin permiso

SUPERFICIE QUE INFRINGE LA NORMATIVA (m ²)	MULTA (SBU)
0 – 40	5
41 – 60	10
61 – 80	15
81 – 100	25
101 – 200	30
200 a 400	35
400 a mas	50

b. Alteración de bienes patrimoniales con agregados reversibles.

Si se altera un bien con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria como patrimonio cultural del cantón mediante agregados reversibles, el infractor deberá liberar las alteraciones en un término de 10 días, de lo contrario, se impondrá una multa de 5 salarios básicos unificados. Además, deberá iniciar la remediación en un término de 5 días.

Artículo 206. Infracciones Graves a los Bienes Patrimoniales.

Serán consideradas faltas graves a los bienes patrimoniales, sin perjuicio de las establecidas en la normativa vigente, las siguientes:

a. Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales sin autorizaciones o con autorizaciones alteradas, que no sean legalizables.

Si el presunto infractor no corrige las alteraciones en un término de 10 días, se impondrá una multa de 51 salarios básicos unificados. Además, deberá iniciar los trabajos necesarios para recuperar la autenticidad del inmueble con valor patrimonial, según los tipos de intervención establecidos en el marco legal vigente, en un término de 5 días.

b. Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Se sancionará con un equivalente a 80 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior; a más de la sanción establecida por el INPC y otras acciones judiciales, se acogerán además a las normativas particulares creadas para el efecto y todas sus disposiciones.

Sección II: Régimen De Sanciones Especiales En Bienes Patrimoniales

Artículo 207. Régimen de Sanciones Especiales.

Serán consideradas infracciones de régimen especial aquellas que, además de ser faltas administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales correspondientes, deban ser puestas en conocimiento de las autoridades competentes debido a la destrucción total o parcial de inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario, declaratoria, y áreas arqueológicas, conforme lo establece la normativa legal vigente.

Serán responsables de las infracciones administrativas y penales contra bienes con valor patrimonial, registro, inventario, declaratoria, y áreas arqueológicas el propietario, los titulares de cualquier derecho real, los poseedores del bien inmueble, los contratistas y administradores de la obra, los servidores públicos que hayan autorizado o permitido la infracción por omisión, así como los autores materiales de la misma.

Artículo 208. Intervenciones Tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura.

Las intervenciones tipificadas en la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento implican grados de intervención que pueden incluir reconstrucción parcial o total:

a. Alteración parcial de los paramentos frontales de bienes patrimoniales.

Si el presunto infractor no corrige las alteraciones en un término de 10 días, se impondrá una multa de 40 SBU. Además, deberá iniciar la restitución en un término de 5 días para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.

b. Demoliciones de bienes inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario o declaratoria como patrimonio cultural del cantón.

Independientemente de su estado de conservación, si el infractor no inicia el proceso de corrección de las alteraciones en un plazo de 10 días, se impondrá una multa de 100 SBU. Además, deberá iniciar la reconstrucción conforme a las características preexistentes en el plazo que determine la unidad correspondiente. Si no se cumple, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública conforme a la legislación vigente.

c. Incuria (falta de conservación de bienes patrimoniales).

Por falta de conservación de bienes con valor patrimonial, registro, inventario, o declaratoria de patrimonio cultural, la Dirección de Planificación, a través del departamento correspondiente, elaborará un informe técnico de las intervenciones emergentes necesarias y conminará al propietario a realizar las intervenciones correspondientes. Si no se cumple en el plazo determinado, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública conforme a la legislación vigente.

d. Incumplimiento en la conservación y situación de ruina.

Para bienes con valor patrimonial en ruina o mal estado de conservación que amenacen con derrocamientos, desprendimientos u otros daños graves, el GAD Municipal procederá a tomar medidas provisionales con cargo al propietario. Si el infractor no realiza las medidas de salvaguarda en 10 días, la multa se calculará según la fórmula:

$$\text{MULTA} = (0,20 \times \text{ACI} + 40) \text{ SBU}$$

ACI: Área de construcción en infracción (hasta 300 m²; si supera los 300 m², la multa será de 100 SBU)

SBU: Valor actual del salario básico unificado.

Si no se cumple con lo dispuesto por la autoridad en un término máximo de 3 meses, se podrá proceder con la declaratoria de utilidad pública y enajenación forzosa del inmueble para su subasta pública, conforme a la legislación vigente.

e. Obras de restauración inconclusas o abandonadas en bienes patrimoniales.

Para bienes patrimoniales con permisos de restauración, pero cuyas obras estén inconclusas o abandonadas y afecten el ornato de la ciudad, si el infractor no corrige los inconvenientes en término de 10 días, se impondrá una multa de 40 SBU. Además, se procederá con medidas provisionales que minimicen la afección visual en término de 5

días y el reinicio de las obras en un término de 30 días conforme a la planificación aprobada.

f. Daños causados a bienes patrimoniales por ciudadanos.

A ciudadanos que causen daños (destrucción, afección o sustracción) a bienes patrimoniales, sean de propiedad pública o privada, se les impondrá una multa de 40 SBU, sin perjuicio de las acciones civiles y penales correspondientes. Además, deberán iniciar la remediación en un término de 48 horas.

g. Daños a bienes patrimoniales causados por obras de construcción.

Para bienes patrimoniales dañados por obras de construcción, si el infractor no corrige los daños en el término de 10 días, se impondrá una multa de 40 SBU. Además, deberá iniciar la reposición en un término de 5 días, sin interrumpir los trabajos para devolver al bien patrimonial sus características originales o preexistentes.

Artículo 209. Pena Privativa de Libertad a Quienes Agredan Bienes Patrimoniales.

Independientemente del procedimiento administrativo sancionador y de la sanción que por ella se imponga se remitirá copias certificadas de todo expediente a la Fiscalía para que actúe en el ámbito de sus competencias, conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 210. Sobre las Infracciones en el Mismo Predio.

A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa. En un mismo predio se pueden elaborar varios informes con sanciones correspondientes a cada infracción; no se sancionará dos veces por la misma infracción, a menos que haya reincidencia.

Artículo 211.- De la Restricción de Permisos.

No se emitirán certificaciones de uso de suelo en predios que presenten infracciones relacionadas con la ocupación del suelo. Asimismo, no se otorgarán permisos ni aprobaciones para la ocupación en dichos predios, excepto en aquellos casos en los que sea posible su regularización.

Sección III: De La Reincidencia

Artículo 212. De la Reincidencia en Infracciones Leves.

Si en el artículo correspondiente a infracción leve no consta algo diferente, la reincidencia en infracciones leves de Uso y Ocupación de Suelo se considerará como infracción grave y se sancionará con una multa de 51 salarios básicos unificados (SBU).

Artículo 213. De la Reincidencia en Infracciones Graves.

Si en el artículo correspondiente no consta algo diferente, la reincidencia en infracciones graves será sancionada con una multa de 100 salarios básicos unificados (SBU).

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

SEGUNDA. En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de esta normativa y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso contarán con un año desde la aprobación del PUGS para iniciar obras y culminarlas de lo contrario se caducará la licencia urbanística o permiso de construcción.

TERCERA. En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán tanto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como al Plan de Uso y Gestión del Suelo, entregados como producto para aclarar su aplicación, así como lo contenido dentro de esta normativa.

CUARTA. La Dirección de Planificación y los demás departamentos e instancias municipales involucradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Girón, procederán a dar cumplimiento obligatorio de las disposiciones emanadas mediante acuerdos ministeriales, resoluciones, directrices y más orientaciones, relacionadas con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo emitidas desde el Estado; para ello, la Dirección de Planificación en coordinación con los departamentos competentes, realizarán procesos de capacitación y divulgación de tales disposiciones a los demás departamentos e instancias municipales.

QUINTA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, los Gobiernos Autónomos Descentralizados tanto Cantonal como Parroquiales Rurales del cantón Girón, como parte de su planificación territorial acogerán las determinaciones establecidas en la ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GIRÓN, PROVINCIA DEL AZUAY y en sus instrumentos de planificación en lo referente al uso y ocupación del suelo.

SEXTA. En caso de que el GAD Municipal de Girón modifique las denominaciones de las dependencias municipales mencionadas en esta Ordenanza, serán competentes las unidades que asuman sus funciones.

SÉPTIMA: El control del Uso y Ocupación del Suelo será realizado por la entidad municipal competente, con la posibilidad de delegar esta competencia si así se determina.

OCTAVA: La enajenación de bienes inmuebles no exime al predio de las sanciones que le correspondan.

NOVENA: En el ejercicio de sus competencias, si una institución encargada de la seguridad ciudadana y control identifica la presunción de una infracción administrativa que contravenga el orden público, la salud pública, el ornato, la gestión de riesgos, la seguridad ciudadana, vial o ambiental, podrá emitir un informe dirigido a las dependencias municipales competentes para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

DÉCIMA: Las garantías depositadas antes de la sanción de la presente ordenanza seguirán el procedimiento conforme al marco legal vigente al momento de su otorgamiento.

DÉCIMA PRIMERA: Se ratifican las resoluciones emitidas por este Ilustre Concejo Cantonal en relación al cuidado del agua y la prohibición de la minería metálica en las zonas de recarga hídrica del cantón Girón.

DÉCIMA SEGUNDA: Se dispondrá que administrativamente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón, en el marco de sus competencias y responsabilidades, emprendan las acciones e interpongan los recursos financieros y jurídicos que correspondan en Derecho para garantizar y proteger los derechos constitucionales y legales de la población para evitar la contaminación y disminución del caudal hídrico que deriva de las actividades de minería metálica en las zonas de páramo y de recarga hídrica del cantón que dotan de agua a amplios sectores de la ciudad y varias comunidades rurales, además, del recurso necesario para desarrollar la vida, el agro y la soberanía alimentaria.

DÉCIMA TERCERA: Se prohíbe de manera terminante y definitiva otorgar certificados de uso de suelo para exploración, explotación, beneficio, transporte y cualquier otra actividad conexas a la minería metálica en las siguientes: páramos, bosques nativos, humedales y fuentes de agua que abastecen a las comunidades y sistemas de riego dentro de la jurisdicción cantonal.

Se declara de interés cantonal la protección de las fuentes de agua, el patrimonio natural y cultural, así como la promoción de actividades productivas sostenibles, como la agricultura, la ganadería y el turismo ecológico, como alternativas económicas al desarrollo minero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Aquellas actividades económicas que se contraponen a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo referente al uso del suelo, tendrán un plazo no mayor a DOS años, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, para su reubicación y ajustarse a las determinaciones de las normativas vigentes, siempre y cuando estas cumplan con las normativas ambientales nacionales y locales vigentes relativas a la descarga de efluentes, suelo, fuentes fijas, calidad de aire, ruido y vibraciones; y, a las relativas a la seguridad y prevención de incendios. En el caso de que estas no cumplan con estas normativas, no se otorgará la renovación anual del permiso de uso de suelo en este periodo de tiempo. Para la verificación de su cumplimiento, el propietario deberá presentar un PLAN DE CIERRE del lugar donde se encuentran emplazados, cuyo cumplimiento será verificado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Girón como requisito obligatorio para el otorgamiento del permiso de uso de suelo temporal durante los DOS años a los que se refiere esta disposición.

SEGUNDA. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Girón, en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, remitirá oficialmente la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GIRÓN, PROVINCIA DEL AZUAY, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales del cantón Girón.

TERCERA. La Dirección de Planificación, en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, iniciará la elaboración de los planes urbanísticos complementarios que se detallan en la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CUARTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Girón, en un plazo máximo de 1 año contado a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza, elaborará y publicará la “ORDENANZA QUE REGULA LAS INTERVENCIONES EN LOS BIENES PATRIMONIALES DEL CANTÓN GIRÓN”

QUINTO: El GAD Municipal del Cantón Girón luego de la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de tres años como máximo para la implementación del portal web institucional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Deróguense todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Girón que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la misma materia o se contrapongan a la aplicación del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GIRÓN, y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los anexos son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa. Y están conformados por los siguientes:

- Anexo 01: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Anexo 02. Plan de Uso y Gestión de Suelo
- Anexo 03: Clasificación de Suelo del cantón Girón
- Anexo 04: Subclasificación de Suelo urbano del cantón Girón
- Anexo 05: Subclasificación de Suelo Rural del cantón Girón
- Anexo 06. Determinantes de uso de suelo para el cantón Girón.
- Anexo 07. Asignación de usos de suelo, actividades y condiciones
- Anexo 08. Estándares Urbanísticos
- Anexo 09. Fichas de Planeamiento Urbanístico
- Anexo 10: Normativa de arquitectura
- Anexo 11: Concesión Onerosa de Derechos.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la cual además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Girón y la Página Web Institucional www.Girón.gob.ec

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.- La suscrita Secretaria del Concejo Cantonal de Girón certifica que la “ Reforma a la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Girón Provincia del Azuay”, fue aprobada por el Concejo Cantonal de Girón en dos debates en Sesión Ordinaria 03-2025 del 12 de noviembre de 2025 y Sesión Ordinaria 04-2025 del 19 de noviembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 245 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Girón, 21 de noviembre de 2025.

Abg. Priscila Ochoa

SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

CERTIFICACIÓN: Certifico que el 25 de noviembre de 2025 a las 9h00 en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de “ la reforma a la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Girón Provincia del Azuay”

Abg. Priscila Ochoa

SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

ALCALDÍA DEL CANTÓN GIRÓN: Girón, a 25 de noviembre de 2025 a las 16h00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sancionó la reforma a la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Girón Provincia del Azuay. Ejecútese

Dr. Cristian Ochoa Carchi

ALCALDE DEL CANTÓN GIRÓN

CERTIFICO: Que promulgó, sancionó y firmó la Reforma a la Ordenanza que Sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Girón Provincia del Azuay, conforme el decreto que antecede, el Alcalde del cantón Girón, Dr. Cristian Ochoa Carchi, en la fecha y hora antes indicada.

Girón, a 26 de noviembre de 2025.

Abg. Priscila Ochoa

SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN