



ORDENANZA N. 41- GADMQ-2024



ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República establece que los ciudadanos 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; y, garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad.

Los Códigos Orgánicos de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) determinan que la competencia de la planificación y el ordenamiento territorial en el ámbito cantonal corresponden a los GAD municipales lo que ha propiciado en estos gobiernos una cultura del ordenamiento territorial coordinada con la planificación del desarrollo. De esta manera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos actualizó en marzo del 2022 el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como instrumento esencial para la planificación y gestión territorial e institucional.

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

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

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar las competencias exclusivas y concurrentes entre varios niveles de gobierno, según el modelo de gestión de cada sector, proceso que es participativo;

El Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos INEC, ha llevado a cabo el octavo censo



de población y vivienda en el año 2022, y los datos se han publicado entre octubre 2023 y abril 2024, estos datos son de vital importancia para conocer la realidad del territorio y ejecutar una propuesta territorial adecuada a la realidad, basándose en las potencialidades y problemáticas halladas.

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

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo más detallado y operativo para regular intervenciones sectoriales sobre el suelo, que se plasman en los Planes de Uso y Gestión del Suelo PUGS, con funciones como arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Plan de Uso y Gestión del suelo PUGS, se compone del Componente Estructurante y el Componente Urbanístico, que pormenorizan las regulaciones que se deben de dar al suelo.

De acuerdo al análisis realizado del PUGS 2021-2033, realizado en los sistemas: Físico-ambiental, Población y actividades, servicios públicos de soporte y legal e institucional, se determinó inconsistencias en el planteamiento del componente estructurante, por lo que se establece la justificación para corregir los errores de acuerdo al informe Nro. GADMQ-PS-2024-0010, emitido por la procuraduría síndica municipal.

En referencia al Oficio No. 02526 del 14 de junio del 2023 emitió por la Procuraduría general del estado al Lcdo. Pabel Muñoz, Alcalde el Distrito Metropolitano de Quito, ante la pregunta: *¿La disposición transitoria quinta de la LOOTUGS, reformada a través de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para la adecuación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial correspondientes de los gobiernos autónomos descentralizados, permite modificar el componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo que forma parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial?*, el Procuraduría General del estado hace el siguiente pronunciamiento: *“Por lo expuesto, en atención a su primera consulta se concluye que, de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, en concordancia con los artículos 8 y 12 de su reglamento, los GAD podían realizar únicamente las adecuaciones o alcances de sus planes de desarrollo de ordenamiento territorial hasta el 15 de diciembre de 2022, motivados en las circunstancias derivadas de la pandemia COVID-19, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante del Plan de Uso y gestión del Suelo, aquella es viable siempre que este técnicamente justificada y en coherencia con el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial”*.

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





INDICE DE LA ORDENANZA

3

TITULO I	13
ASPECTOS GENERALES	13
CAPITULO I.....	13
REGLAS GENERALES	13
TITULO II	15
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	15
CAPITULO I.....	15
INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	15
CAPITULO II.....	16
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	16
TITULO III	19
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	19
CAPITULO I.....	19
GENERALIDADES.....	19
CAPITULO II.....	19
CONTENIDOS Y ELEMENTOS DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO	19
CAPITULO III.....	20
ESTRUCTURA URBANO - RURAL.....	20
CAPITULO IV	34
COMPONENTE ESTRUCTURANTE	34
CAPITULO V	41
COMPONENTE URBANISTICO.....	41
SECCIÓN I.....	41
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	41
PARÁGRAFO I.....	41
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	41
PARÁGRAFO II.....	42
TRATAMIENTOS URBANISTICOS.....	42
PARÁGRAFO III.....	44
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	44
PARÁGRAFO IV	53
ESTANDARES URBANÍSTICOS	53
SECCIÓN II.....	55
EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO.....	55
PARÁGRAFO I.....	59
ESTRUCTURA VIAL.....	59
PARÁGRAFO II.....	61
AFECCIONES O RESTRICCIONES.....	61
SECCIÓN III.....	64
HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN	64
PARÁGRAFO I.....	68
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	68
CAPITULO VI	70



INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	70
SECCIÓN I.....	70
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS	70
SECCIÓN II.....	72
INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGIA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL	72
SECCIÓN III.....	74
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO	74
SECCIÓN IV	76
INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	76
SECCIÓN V	78
INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DE SUELO RURAL.....	78
SECCIÓN VI	78
PLANES URBANISTICOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	78
TITULO IV.....	80
DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.....	80
CAPITULO I.....	80
DEL USO DE LA INFORMACIÓN	80
CAPITULO II.....	81
DE LOS PROCEDIMIENTOS.....	81
CAPITULO III.....	82
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	82
DISPOSICIÓN GENERAL.....	85
DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	86
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	87
DISPOSICIÓN FINAL	87





EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

5

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, 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, en los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución, las personas tienen derecho: "(...) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...); "(...) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre."; así como "... a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, en el Artículo 14 y en el numeral 27 del Artículo 66 de la Constitución, se establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;

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

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

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

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

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

Que, los números 1 y 2 del Artículo 264 de la Constitución, establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre





el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

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

Que, el Artículo 276 número 6 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: “6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;

Que, el inciso segundo del Artículo 279 de la Constitución, dispone que: “Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley”;

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

Que, el Artículo 415 de la Constitución, determina que: “El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...)”;

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

Que, 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 amónico desarrollo urbano;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas;

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Quijos 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, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; literal c) que expresa: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; literal m) que dice: “Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”; literal o) que expresa: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial



cantonal con el objeto de precautelarnos derechos de la colectividad";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley; "a) dispone: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; b) "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón"; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...); l) "Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras".

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

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (...);

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

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

Que, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizaren ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos";

Que, el Artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en adelante COPFP prevé que: "(...) la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento





de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.”;

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

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

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

Que, el número 1 del Artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: “1. participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el Órgano legislativo correspondiente (...)”;

Que, el Artículo 41 del COPFP establece que: “(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización”;

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

Que, el Artículo 48 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo



correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”;

Que, el Artículo 49 del COPFP, establece: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

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

Que, el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: “(...) para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría (...);”;

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

Que, el Artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece que: “(...) La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias (sic) y pandemias; (...);”;

Que, el número 4 del Artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: “Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (...) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (...);”;

Que, el Artículo 48 de la misma norma, establece: “(...) La planificación para la gestión integral del riesgo de desastres estará integrada por los siguientes instrumentos establecidos en esta ley: (...) 4. Planes de gestión integral de riesgos de desastres locales. (...) Los planes de gestión integral del riesgo de desastres locales se considerarán insumo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, así como, de los planes de uso y gestión del suelo, cuando corresponda.”;

Que, la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de uso y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.”;

Que, el número 3) del Artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante Lootugs, señala que para el efectivo ejercicio de la



competencia de ordenamiento territorial: "(...) los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (...)";

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

Que, el Artículo 11 de la Lootugs, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el número 3, que textualmente precisa: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.". Adicionalmente, el inciso final prevé: "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";

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

Que, el Artículo 14 de la Lootugs, establece que: "(...) El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.";

Que, el Artículo 27 de la Lootugs prevé que: "(...) 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; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión";

Que, el Artículo 30 de la Lootugs, establece que: "(...) el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión";

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



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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del cantón Quijos con fecha 22 de octubre del 2024, emite la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación del cantón Quijos con fecha 22 de octubre del 2024, resuelve aprobar la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos, conforme lo establecido por la Ley.



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

13

Que, luego de haber sido discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos, en sesiones extraordinarias de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro en primero, y segundo debate, respectivamente, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Artículo 264 números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; Artículo 87, letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023.

TITULO I

ASPECTOS GENERALES

CAPITULO I

REGLAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y actualizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo que regular el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Quijos. Forman parte de esta Ordenanza las normas e instrumentos técnicos de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo que se anexan a la presente Ordenanza, que promueven el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad. - La presente ordenanza será de aplicación obligatoria en la circunscripción del cantón Quijos, para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Quijos, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación y de naturaleza a fin.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y las definiciones, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la materia y estarán orientados a garantizar el bien común



sobre los intereses particulares.

Las instituciones del sector público cuando realicen intervenciones en el suelo urbano o rural del cantón Quijos, deberán hacerlo en el marco del respeto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos.

14

Artículo 3.- Vigencia. - La presente ordenanza tendrá vigencia indefinida hasta la actualización del Plan de Uso y gestión del Suelo PUGS, que se debe realizar en el año 2033, en concordancia con lo establecido en la LOOTUGS y su reglamento.

Artículo 4.- Fines. - Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Quijos los siguientes:

- a) Brindar una mejor calidad de vida mediante el goce del derecho a la ciudad, a un hábitat y vivienda segura y a la salud para los ciudadanos del cantón Quijos.
- b) Desarrollar las capacidades y potencialidades de la población, propendiendo al desarrollo socioeconómico, político y cultural de la localidad, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección ambiental; y, la utilización sostenible y sustentable del territorio.
- c) Contribuir a la garantía del ejercicio de los derechos individuales y colectivos, constitucionales y los reconocidos en los instrumentos internacionales de derechos humanos, a través del desarrollo de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida en el cantón y que conduzcan a la adecuada prestación de bienes y servicios públicos.
- d) Disminuir las inequidades, territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- e) Garantizar el ejercicio del derecho a la cultura que permita facilitar el disfrute pleno de la vida cultural del Cantón, preservar y acrecentar el patrimonio cultural.
- f) Mejorar la calidad de la inversión pública para beneficio de los ciudadanos y ciudadanas del Cantón.
- g) Definir el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y conectividad.
- h) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades sociales, administrativas, económicas y de gestión.
- i) Actualizar el uso del suelo del cantón Quijos.
- j) Recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del patrimonio natural.
- k) Lograr una comunidad cantonal ordenada y sustentable, bajo un modelo de autonomía y soberanía territorial que se gobierna sobre un esquema de gobierno mancomunado, participativo e incluyente de cuencas hidrográficas que ejerce a plenitud sus competencias de territorio autónomo descentralizado de uso y gestión de suelo y la provisión de servicios de calidad, con énfasis en la protección de la naturaleza y la salud integral de la población.
- l) Fortalecer las capacidades institucionales del ámbito público, los procesos de gobernanza, el poder popular, la participación ciudadana, el control social y la descentralización.
- m) Promover el aprovechamiento del suelo urbano y rural de forma eficiente, equitativo, racional y equilibrado para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- n) Promover la producción, la comercialización agroecológica para garantizar una soberanía alimentaria.
- o) Promover un desarrollo basado en la prevención de riesgos de desastres y fortalecer la resiliencia en el cantón Quijos.
- p) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón con el fin de





potenciar el desarrollo integral del ser humano.

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.- Principios Rectores. - Para la aplicación de la presente ordenanza, se contemplarán los principios de descentralización, simplificación, uniformidad, eficacia, eficiencia, intermediación y celeridad, dentro del marco constitucional relacionado al buen vivir y a la dignidad humana; los principios de planificación y finanzas públicas; los de ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo establecidos en la ley de la materia y afines.

Artículo 6.- De las Definiciones. - Las definiciones que orientarán la aplicación de la presente ordenanza, están contenidas en el anexo 1 glosario, el mismo será parte del texto al final de este instrumento normativo.

TITULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7.- Del Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

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



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

Artículo 8.- Ordenamiento a Nivel Local. - Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios e instrumentos articulados con los Planes de Manejo de las áreas pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas protegidas SNAP.

CAPITULO II

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 9.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Es el instrumento que establece las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio, tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las políticas y regulaciones que sobre el suelo se producen. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Quijos y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, se encuentra detallado en el “Anexo 2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”, de la presente Ordenanza.

Artículo. 10.- Vigencia y publicidad del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2033 del Cantón Quijos tiene un horizonte de cumplimiento (objetivos de largo plazo) hasta el año 2033, debiendo ser reformado o actualizado al inicio de cada gestión, es decir se deberá reformarlo en el año 2027.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Quijos será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GADM Quijos, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Artículo 11.- Prioridades estratégicas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos. - Las Prioridades de Desarrollo se han escogido y priorizado por el Consejo de Planificación Cantonal de conformidad a lo establecido en el Art. 29 inciso primero del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, siendo las siguientes las escogidas:

1. Gestión para la calidad de los servicios públicos: dotación de agua para consumo humano (potable)/ alcantarillado pluvial y sanitario, tratamiento de aguas residuales y gestión integral de residuos sólidos.
2. Gestión de protección de cuencas hidrográficas de abastecimiento de agua segura a la población.



3. Gestión de actualización e implementación de sistema catastral municipal integrada al registro de la propiedad.
4. Gestión para el apoyo a grupos de atención prioritarios.
5. Gestión para la promoción cultural y turística del cantón.
6. Gestión para la implementación de Vialidad rodaduras y señalización/ /Plan de Movilidad, tránsito, transporte y seguridad vial.
7. Gestión de la infraestructura urbana (espacios públicos, áreas verdes)
8. Gestión para el fortalecimiento Institucional y modelo de gestión acorde a las necesidades y competencias municipales, capacitación, equipamientos en Seguridad (adecuaciones) y salud ocupacional de servidores y trabajadores.

Los procesos de participación ciudadana se encuentran transversalizada en cada una de las prioridades de desarrollo, así como en la Propuesta y Modelo de Gestión que son parte de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo 12.- Visión. - El cantón Quijos se consolida como un eje fundamental de conexión entre la sierra centro norte y la región oriental del Ecuador; además, aprovecha eficientemente su proximidad a los mercados de trascendencia regional, diversificando su economía en actividades sostenibles de turismo, protección y conservación ambiental; próspero, seguro y orgulloso de su patrimonio cultural y natural, se posiciona como un territorio que proporciona a la ciudadanía servicios de calidad, contribuyendo así al desarrollo económico, social y ambiental, en el contexto de los servicios a grupos de atención prioritaria, la seguridad ciudadana, la adaptación al cambio climático, la interconectividad y la gestión de riesgos naturales y antrópicos.

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

Artículo. 14.- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033 los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura, o en los planes y programas, que no representen una modificación sustancial de sus contenidos y elementos esenciales. Para ello se deberán aplicar las normas y se realizarán los ajustes conforme a los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033 inicial, de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el periodo 2023-2027 la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario, para el enriquecimiento y la mejor comprensión de su contenido, respaldada en los informes pertinentes.



Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2033, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo Cantonal del GADM Quijos.

18

Artículo 15.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2033.- Corresponde al GADM Quijos a través de sus instancias establecidas en su Orgánico Funcional, en el ámbito de sus funciones y atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDyOT Cantonal. Los programas y proyectos de desarrollo de ordenamiento territorial y de gestión de competencia cantonal se constituyen en prioritarios para el GADM Quijos, en concordancia con el Art. 264 literal 1. de la Constitución de la República y el art. 55 del COOTAD.

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Art. 260 de la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

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

Artículo 16.- Evaluación y Seguimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, a través de su Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial, verificará y evaluará la implementación, avance y resultados de lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conforme a los lineamientos de planificación establecidos por el órgano competente a nivel nacional.

El monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la evaluación de su cumplimiento será reportada anualmente al órgano competente de planificación a nivel nacional, y puesta en conocimiento del Concejo Municipal y del Consejo Cantonal de Planificación, quienes realizarán las acciones necesarias para que se cumplan con estos objetivos.

Artículo 17.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley de la materia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos tendrá la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Quijos.

Artículo 18.- Implementación de la Gestión de Riesgos y Cambio Climático. - De conformidad con lo previsto en la ley y los instrumentos internacionales, todo proyecto que se encuentre en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y todo proyecto que realice el Municipio de Quijos deberá contener los análisis y articulación sobre gestión de riesgos y cambio climático.



TITULO III PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 19.- Definición. – Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo, define y estructura el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en el cantón Quijos, determinando usos, aprovechamientos, edificabilidades y la asignación en el territorio cantonal de las actividades residenciales, económicas, productivas y el manejo de recursos naturales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo se encuentra constituido por los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo. 20.- Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente hasta el año 2033, cuando se realice la renovación del PUGS y este nuevo instrumento sea aprobado por el Concejo Municipal de Quijos y publicado en el registro oficial.

Artículo. 21. Revisión actualización y modificaciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial será la encargada de la revisión y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), en coordinación con las diferentes direcciones y áreas evaluará de manera periódica la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y normas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial, y propondrá al Concejo Municipal para su aprobación las modificaciones necesarias sustentadas en estudios técnicos y jurídicos que evidencien la necesidad de efectuarlas.

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

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

Artículo. 22. Contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo contiene:

- Componente Estructurante



- Componente Urbanístico

Artículo. 23. Componente estructurante. - Está constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado, según lo establecido en el PDYOT y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

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

Artículo. 24. Componente urbanístico. - Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos. Define los polígonos de Intervención territorial (PIT), tratamientos, aprovechamientos e instrumentos de Gestión de Suelo.

Artículo. 25. Elementos del PUGS. - Para la correcta ejecución del ordenamiento territorial se constituyen elementos del PUGS, los siguientes anexos de esta ordenanza:

- a) El documento aprobado del Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- b) Mapas con la definición de los límites urbanos actuales;
- c) Mapas de clasificación del suelo, subclasificación del suelo, polígonos de intervención territorial, unidades de actuación urbanística y demás mapas temáticos anexos a la presente ordenanza;
- d) Fichas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial.
- e) Archivos vector (shapes) y raster (tif) cartográficos, fuente del desarrollo de los estudios realizados.

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

CAPITULO III ESTRUCTURA URBANO - RURAL

Artículo 26.- Estructura urbano rural. - La estructura urbano rural del cantón Quijos es el modelo de ocupación del territorio, derivado del Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que establece de manera general, la localización y distribución espacial de los asentamientos humanos, los sistemas públicos de soporte y las actividades que se desarrollan en el territorio.

Artículo 27.- Áreas urbanas del cantón Quijos. - Constituyen áreas urbanas del



cantón Quijos, independientemente de su asignación político administrativa, las siguientes:

- a) La cabecera cantonal de Quijos es decir el área urbana concentrada de la parroquia Baeza.
- b) Las cabeceras urbanas de las 5 parroquias rurales del cantón Quijos.
- c) Suelo urbano incorporado de la parroquia Baeza llamada Guaguayacu.

La estructura urbano-rural contempla, además, la posibilidad de provisión de equipamientos, los mismos que están contenidos en el plan de uso y gestión de suelo y cuya ejecución estará detallada en cada actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La delimitación de estas áreas urbanas se encuentra detallada en el anexo 3: "Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado".

Artículo 28.- Ajuste de la estructura urbano rural. - Dentro del cantón Quijos se validan y ajustan 8 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos); además 41 asentamientos humanos dispersos organizados de la siguiente manera:

- a) En la parroquia Baeza se validan y ajustan 2 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetros urbanos); denominados: ciudad de Baeza y el asentamiento Guaguayacu determinado en el PUGS, además se validan 5 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Pituro, Pucalpa, Oritoyacu, Río Bermejo 1 y La Y de Baeza en concordancia con el PDOT.
- b) En la parroquia Cosanga se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano); denominado cabecera parroquial de Cosanga, determinado en el PUGS, además se validan 6 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Santa Lucía de Bermejo, Las Palmas, Caucheras, Logmaplaya, Chontas y Vinillos en concordancia con el PDOT.
- c) En la parroquia Cuyuja se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano); denominado cabecera parroquial de Cuyuja, determinado en el PUGS, además se validan 9 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Guango, Maspá, Los Cedros, La Victoria, Alejandría, San Víctor (Molana), Quijos Huaico, Laurel y Jatuntinajua en concordancia con el PDOT.
- d) En la parroquia Papallacta se valida y ajustan 2 asentamientos humanos concentrados de derecho (perímetro urbano); denominado cabecera parroquial de Papallacta y Planicie de Baños determinado en el PUGS, además se validan 5 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Tambo, Jamanco, Calamancha, Chalpi chico y El Chalpi en concordancia con el PDOT.
- e) En la parroquia San Francisco de Borja se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano); denominado cabecera parroquial de San Francisco de Borja, determinado en el PUGS, además se validan 11 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Logmapamba, San Fermín, Siporumi, Río Quijos 2, Parada Larca, Campo Libre,



Campo Alegre, Victoria, El Carmen Alto, San José Alto y Río Borja en concordancia con el PDOT.

- f) En la parroquia Sumaco se valida y ajusta 1 asentamiento humano concentrado de derecho (perímetro urbano); denominado cabecera parroquial de Sumaco, determinado en el PUGS, además se validan 5 asentamientos humanos dispersos rurales denominados: Río Pacayacu, Río Chontayacu, Río Borja Alto, Río Borja e Interoceánica en concordancia con el PDOT.

22

Los perímetros urbanos se podrán ajustar bajo justificaciones técnicas en el año 2033, de conformidad a la LOOTUGS y su reglamento.

Artículo 29.- Ajuste de los perímetros urbanos. - El ajuste de perímetros urbanos se presenta a nivel descriptivo y de data en la tabla que se muestra a continuación, adicionando el respectivo cuadro de coordenadas de los respectivos perímetros ajustados, a nivel grafico los mapas se encuentran en el anexo 3: Mapas del PUGS de la ordenanza.

Tabla 1: Área urbana anterior y área urbana ajustada por parroquia

Parroquia	Área urbana	Área urbana anterior (ha)	Área urbana ajustada (ha)
Baeza	Baeza	127,44	113,60
	Guagrayacu		10,06
Cosanga	Cosanga	13,93	13,93
Cuyuja	Cuyuja	22,53	22,53
Papallacta	Papallacta	83,04	50,51
	Planicie de Baños		32,16
San Francisco de Borja	San Francisco de Borja	113,75	113,22
Sumaco	Sumaco	7,2	7,20

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033.

- a) Límite urbano de la parroquia Baeza: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla 2: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Baeza

Hito	X	Y
1	847033,391	9949259,25
2	847067,522	9949189
3	847169,592	9949151,27
4	847133,408	9949076,67
5	847065,254	9949066,8
6	847001,106	9948942,34



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



Hito	X	Y
7	846950,639	9948879,67
8	846826,423	9948918,28
9	846826,365	9948864,67
10	846702,88	9948662,12
11	846780,055	9948592,48
12	846784,813	9948487,64
13	846699,658	9948187,21
14	846685,989	9948138,06
15	846655,263	9948106,06
16	846635,584	9948071,11
17	846610,779	9948077,35
18	846612,529	9948111,75
19	846366,844	9948242,27
20	846296,701	9948256,68
21	846261,056	9948289,95
22	846186,988	9948324,83
23	846120,047	9948267,94
24	846085,257	9948187,09
25	846060,893	9948166,37
26	846043,091	9948145,21
27	846003,704	9948134,02
28	845825,564	9948028,52
29	845768,519	9948053,05
30	845773,587	9948102,15
31	845893,557	9948412,59
32	845859,161	9948437,07
33	845845,086	9948436,26
34	845802,981	9948401,14
35	845774,891	9948401,98
36	845764,138	9948411,3
37	845725,373	9948405,62
38	845706,434	9948358,91
39	845722,516	9948325,99
40	845673,458	9948331,6
41	845662,906	9948345,56
42	845677,591	9948432,08
43	845633,776	9948452,18
44	845638,784	9948478,22
45	845628,801	9948497,99
46	845604,307	9948506,62
47	845586,362	9948579,02
48	845589,647	9948891,18



Hito	X	Y
49	845933,893	9948937,78
50	845974,449	9949142,2
51	846112,428	9949179,18
52	846158,194	9949152,91
53	846225,994	9949221,37
54	846288,832	9949220,71
55	846371,548	9949258,41
56	846503,553	9949201,13
57	846622,982	9949244,16
58	846655,923	9949233,05
59	846737,282	9949285,04
60	846819,039	9949228,69
61	846856,385	9949267,18

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

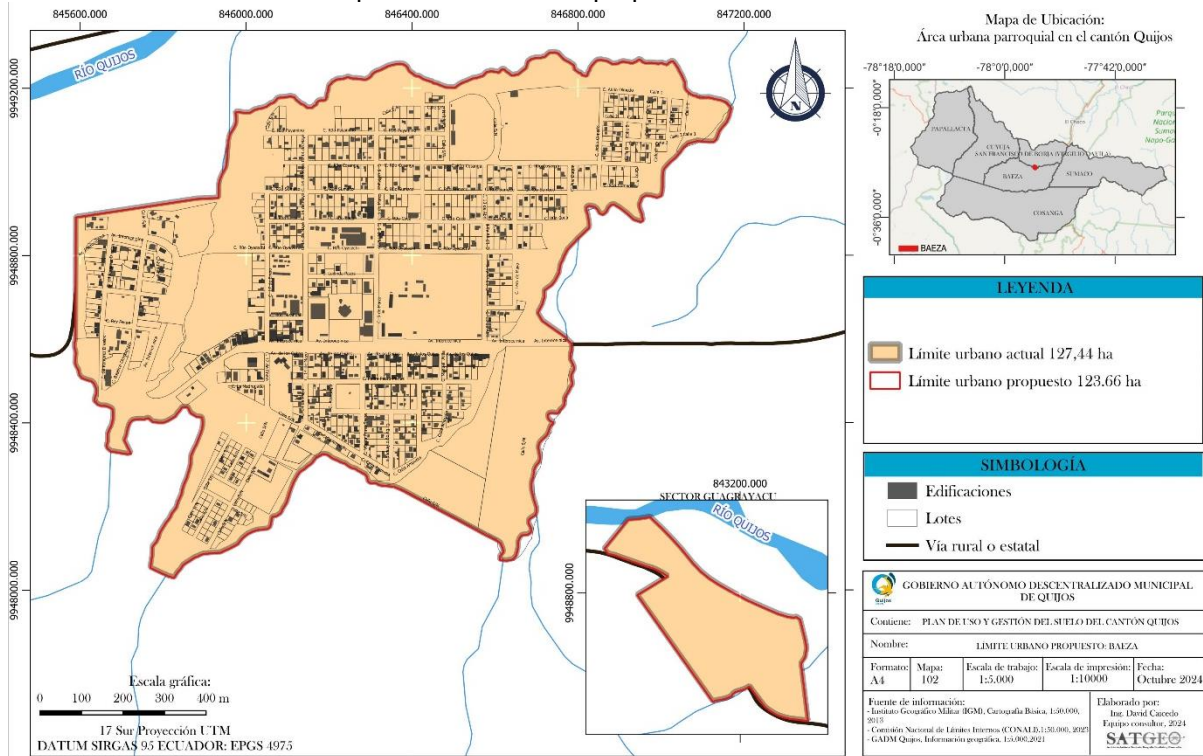
Tabla 3: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Guagrayacu

Hito	X	Y
1	843334,99	9948742,41
2	843360,08	9948667,36
3	843346,59	9948630,85
4	843363,26	9948493,45
5	843293,68	9948505,88
6	843257,48	9948529,61
7	843222,35	9948576,25
8	843136,90	9948540,81
9	842951,72	9948794,75
10	843025,49	9948839,57
11	842887,71	9948892,23
12	842872,72	9948905,49
13	842930,02	9948975,18
14	842984,25	9948980,16
15	843057,72	9948905,53
16	843147,28	9948820,4

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S



Mapa 1: Límite urbano propuesto de Baeza



Fuente: PUGS - GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

- b) Límite urbano de la parroquia Cosanga: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla 4: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cosanga

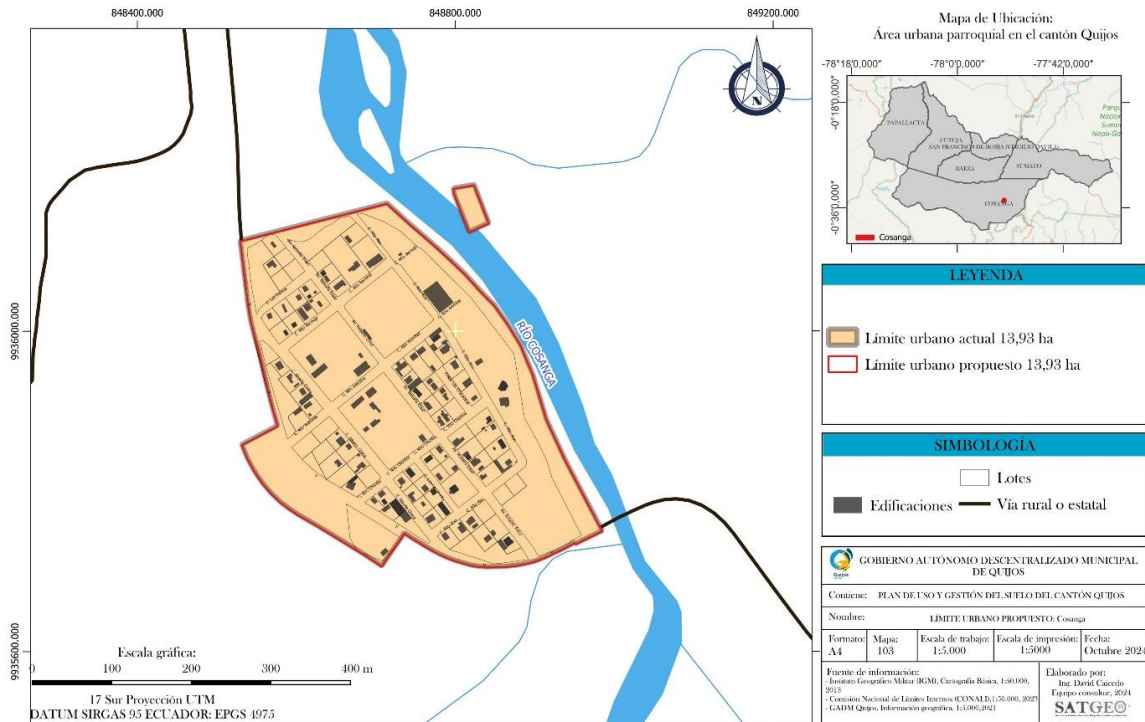
Hito	X	Y
1	848714,02	9936159,00
2	848820,92	9936060,93
3	848881,89	9935982,12
4	848914,55	9935888,79
5	848984,71	9935749,70
6	848909,33	9935715,29
7	848838,50	9935704,57
8	848791,51	9935715,42
9	848735,43	9935746,94
10	848707,21	9935705,63
11	848594,39	9935774,81



Hito	X	Y
12	848565,94	9935799,03
13	848532,10	9935854,78
14	848576,05	9935881,11
15	848542,21	9936012,94
16	848529,08	9936112,17
17	848823,61	9936181,96
18	848842,13	9936134,04
19	848817,29	9936123,09
20	848797,55	9936177,59

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Mapa 2: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cosanga



**Fuente: PUGS - GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024**

- c) Límite urbano de la parroquia Cuyuja: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla 5: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Cuyuja

Hito	X	Y
1	831433,933	9954023,82
2	831433,757	9953882,04
3	831411,239	9953865,37



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



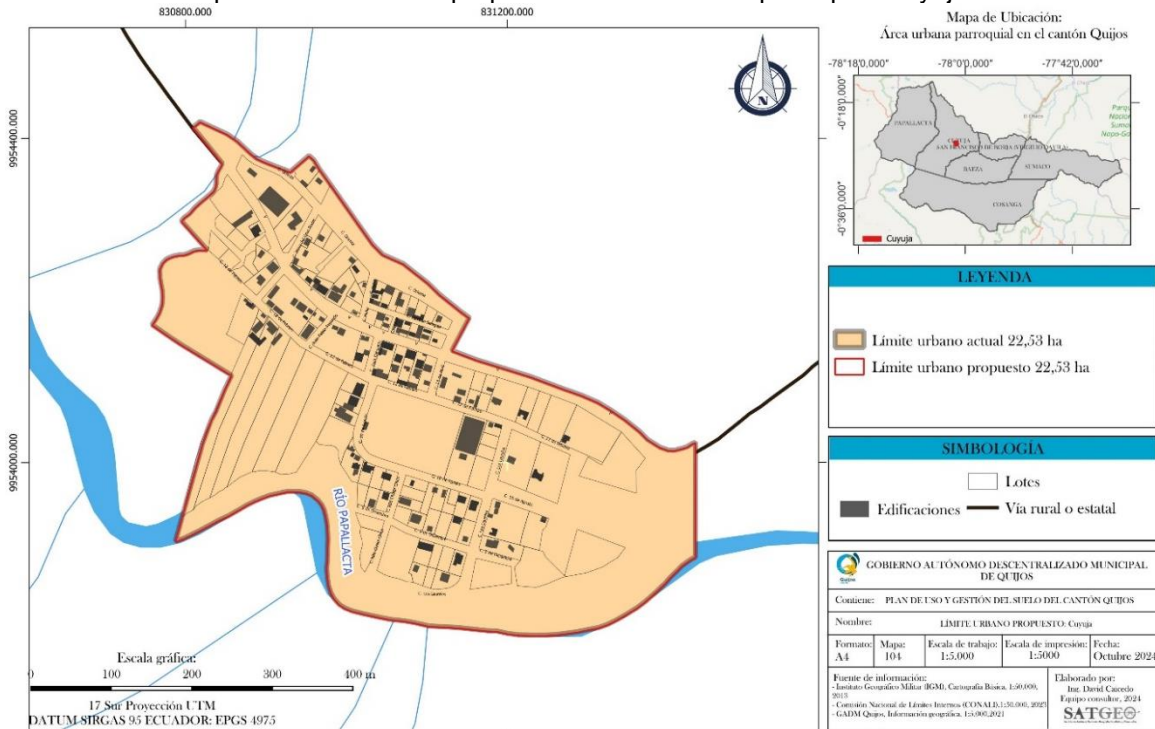
Hito	X	Y
4	831336,723	9953805,05
5	831260,966	9953786,6
6	831186,982	9953790,86
7	830998,209	9953819,25
8	830977,806	9953846,75
9	830974,08	9953933,33
10	830950,129	9953961,53
11	830913,049	9953960,29
12	830787,225	9953901,82
13	830826,963	9954038,41
14	830856,231	9954104,68
15	830758,367	9954169,12
16	830770,614	9954193,1
17	830769,222	9954240,88
18	830780,025	9954251,99
19	830827,209	9954261,28
20	830795,061	9954297,05
21	830835,802	9954335,47
22	830844,343	9954365,39
23	830809,408	9954412,8
24	830818,091	9954419,77
25	830873,943	9954386,94
26	830930,081	9954357,71
27	830953,584	9954377,78
28	831045,222	9954255,68
29	831152,201	9954176,45
30	831131,22	9954137,18



Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S



Mapa 3: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Cuyuja



Fuente: PUGS - GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

- d) Límite urbano de la parroquia Papallacta: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla 6: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Papallacta

Hito	X	Y
1	818618,536	9958147,53
2	818629,168	9958030,36
3	818554,448	9957849,48
4	818501,557	9957794,99
5	818309,425	9957715,24
6	818246,297	9957711,7
7	818174,961	9957869,74
8	818070,513	9957920,07
9	818022,802	9957779,91
10	817959,768	9957734,78
11	817870,044	9957747,95



Hito	X	Y
12	817867,102	9957920,45
13	817898,923	9958035,76
14	817902,585	9958165,94
15	817854,492	9958239,69
16	817861,722	9958352,2
17	817804,07	9958522,59
18	817689,829	9958564,35
19	817674,456	9958588,12
20	817592,266	9958541,22
21	817567,935	9958563,1
22	817596,031	9958575,34
23	817622,375	9958749,29
24	817643,656	9958732,07
25	817644,351	9958704,12
26	817662,026	9958716,03
27	817853,563	9958710,35
28	817853,557	9958687
29	817987,238	9958611,66
30	818062,532	9958516,33
31	818057,677	9958544,88
32	818065,954	9958550,49
33	818094,315	9958534,39
34	818112,507	9958541,23
35	818124,869	9958531,1
36	818131,53	9958540,23
37	818196,647	9958504,31
38	818179,647	9958479,03
39	818237,929	9958445,76
40	818382,506	9958281,5

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Tabla 7: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Planicie de Baños

Hito	X	Y
1	817564,478	9959989,32
2	817610,65	9959964,17
3	817614,649	9959883,95
4	817665,598	9959834,55
5	817660,78	9959796,4
6	817518,976	9959803,79
7	817556,204	9959584,47
8	817492,642	9959584,44
9	817523,908	9959126,96



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS**
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



Hito	X	Y
10	817552,915	9959151,49
11	817582,757	9959160,25
12	817587,175	9959200,19
13	817625,379	9959235,17
14	817655,694	9959160,66
15	817557,266	9959116,02
16	817453,018	9959004,66
17	817337,259	9958997,11
18	817288,709	9959146,17
19	817299,572	9959171,82
20	817293,496	9959183,55
21	817286,633	9959204,98
22	817288,49	9959213,44
23	817285,198	9959233,94
24	817296,989	9959264,62
25	817322,801	9959297,4
26	817301,818	9959326,43
27	817297,285	9959350,98
28	817266,423	9959443,64
29	817157,329	9959447,08
30	817161,423	9959510,68
31	817180,96	9959644,38
32	817150,99	9959662,22
33	817144,526	9959689,78
34	817197,042	9959724,44
35	817191,546	9959750,8
36	817223,732	9959735,68
37	817258,729	9959737,04
38	817249,399	9959801,45
39	817236,081	9959849,64
40	817107,879	9959989,12
41	817133,096	9960007,04
42	817094,999	9960119,36
43	817228,109	9960133,24
44	817239,545	9960046,72
45	817308,559	9960030,68
46	817386,329	9960030,07
47	817432,523	9960002,64
48	817442,395	9959973,8

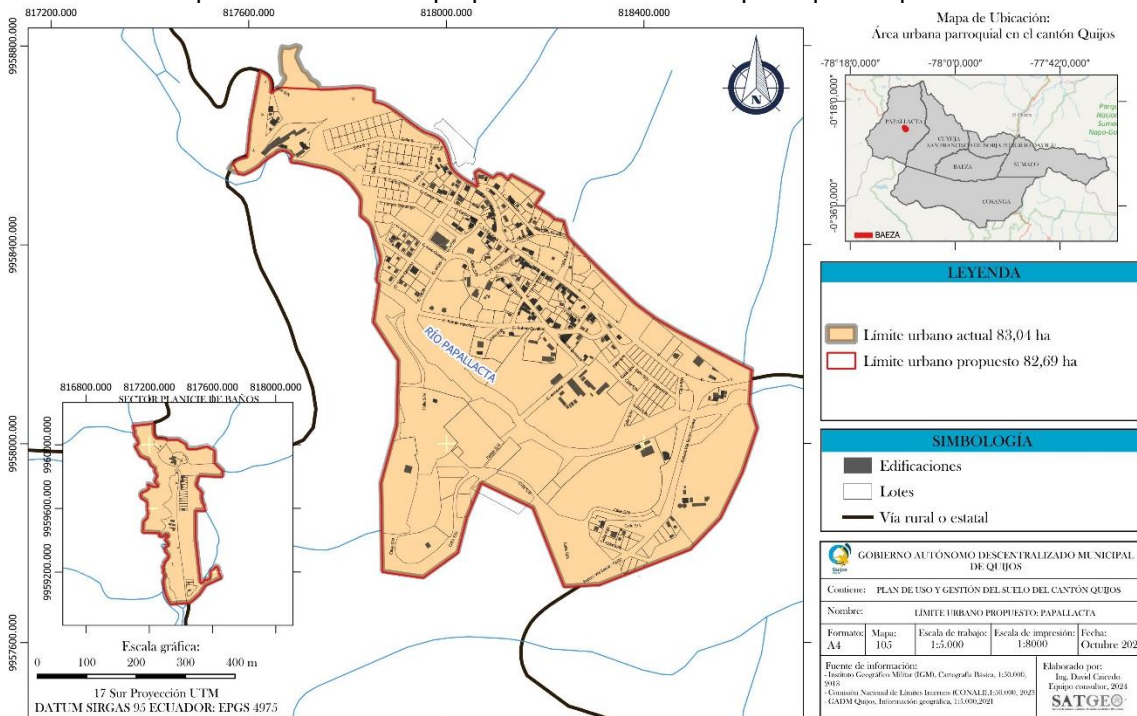


Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024



Mapa 4: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Papallacta



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

- e) Límite urbano de la parroquia San Francisco de Borja: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

Tabla 8: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de San Francisco de Borja

Hito	X	Y
1	851639,964	9954281,37
2	851675,423	9954281,34
3	851711,112	9954266,21
4	851696,148	9954241,12
5	851733,822	9954197,48
6	851674,635	9954072,38
7	851673,582	9954009,37
8	851742,161	9953982,22
9	851771,586	9953973,94
10	851722,11	9953802,79
11	851715,321	9953733,99



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS**
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



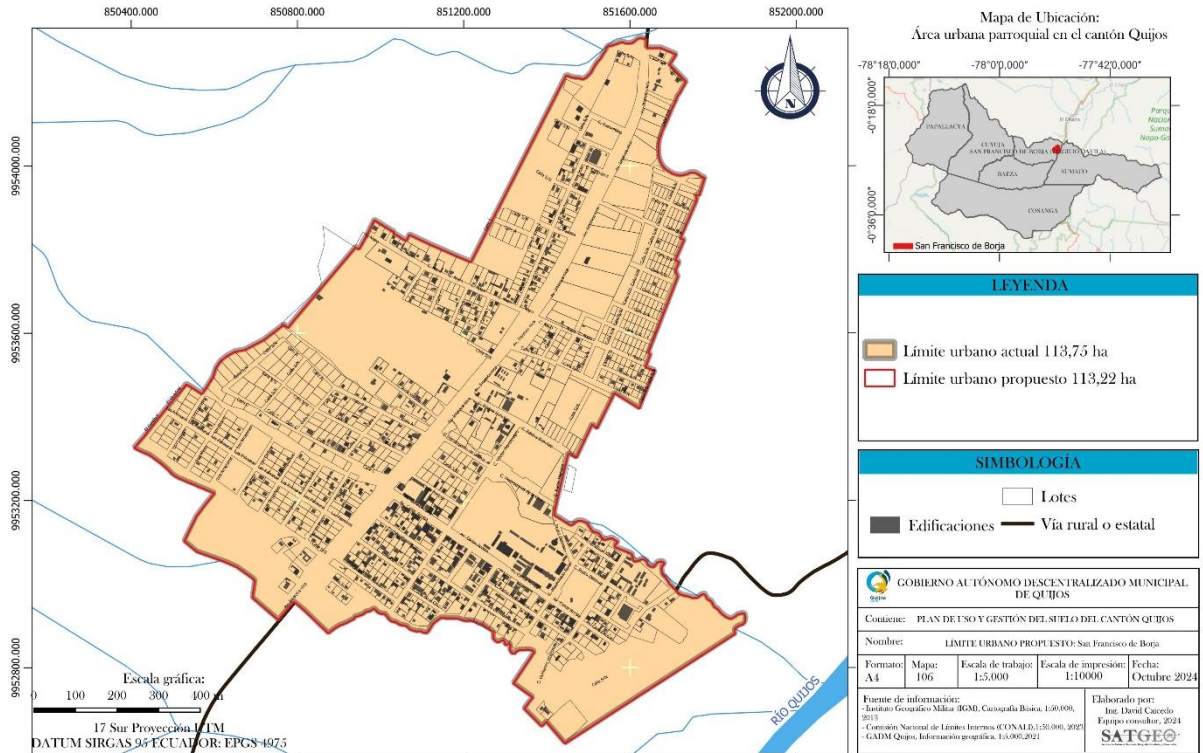
Hito	X	Y
12	851637,665	9953518,71
13	851659,676	9953509,12
14	851622,428	9953418,85
15	851560,671	9953452,07
16	851460,407	9953307,03
17	851418,183	9953163,69
18	851877,666	9952918,24
19	851852,494	9952879,88
20	851443,167	9952617,79
21	851398,132	9952669,91
22	851387,191	9952658,87
23	851344,974	9952701,51
24	851365,637	9952727,99
25	851318,911	9952762
26	851369,047	9952836,42
27	851150,503	9952918,45
28	851113,159	9952884,82
29	850986,959	9952938,19
30	850875,402	9952882,7
31	850824,379	9952928,64
32	850790,452	9952957,48
33	850753,445	9952913,38
34	850691,029	9952966,86
35	850696,744	9953007,44
36	850526,743	9953102,38
37	850599,623	9953216,48
38	850410,401	9953323,45
39	850534,009	9953476,46
40	850569,464	9953454,57
41	850626,819	9953542,64
42	850776,269	9953612,81
43	850939,637	9953805,14
44	850984,54	9953869,76
45	851060,989	9953820,35
46	851069,231	9953835,08
47	851220,921	9953776,82
48	851446,232	9954215,68
49	851491,589	9954208,87
50	851542,669	9954278,27

32

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S



Mapa 5: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial San Francisco de Borja



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

- f) Límite urbano de la parroquia Sumaco: el trazado del perímetro urbano corresponde al archivo shape denominado: Limite_urbano_propuesto; las coordenadas e hitos y los archivos de trazado urbano se han establecido en el sistema de referencia SIRGAS-Ecuador, en la zona de proyección 17 Sur.

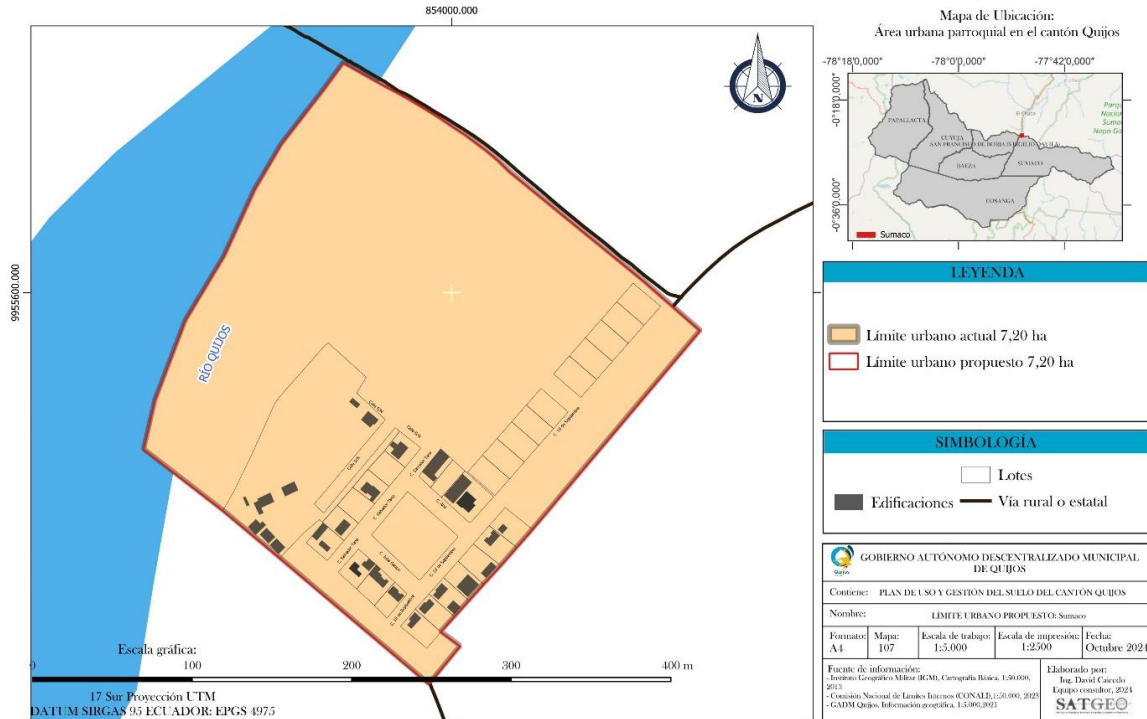
Tabla 9: Coordenadas de los hitos del reajuste del límite urbano de Sumaco

Hito	X	Y
1	853931,95	9955743,27
2	854155,82	9955576,13
3	853993,00	9955388,30
4	854005,10	9955379,32
5	853985,48	9955355,65
6	853806,60	9955502,09

Sistema de referencia: SIRGAS Ecuador, UTM zona 17S



Mapa 6: Límite urbano propuesto de la cabecera parroquial Sumaco



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

CAPITULO IV COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Artículo 30.- Clasificación del suelo. - Todo el suelo en la circunscripción territorial del cantón Quijos se clasifica en urbano y rural, en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación de suelo se define a partir de las proyecciones de crecimiento y densidad poblacional; la consolidación de la ocupación de los lotes, estructura predial y su nivel de fraccionamiento; amanzanamiento y estructura vial regular; capacidad de los sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios como los de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; suelo urbano existente (consolidado y vacante); áreas industriales, factores de riesgo de desastres, productivos y de protección.

La clasificación del suelo urbano y rural del cantón Quijos y su delimitación se encuentra detallada en el en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo



actualizado”, de la presente ordenanza.

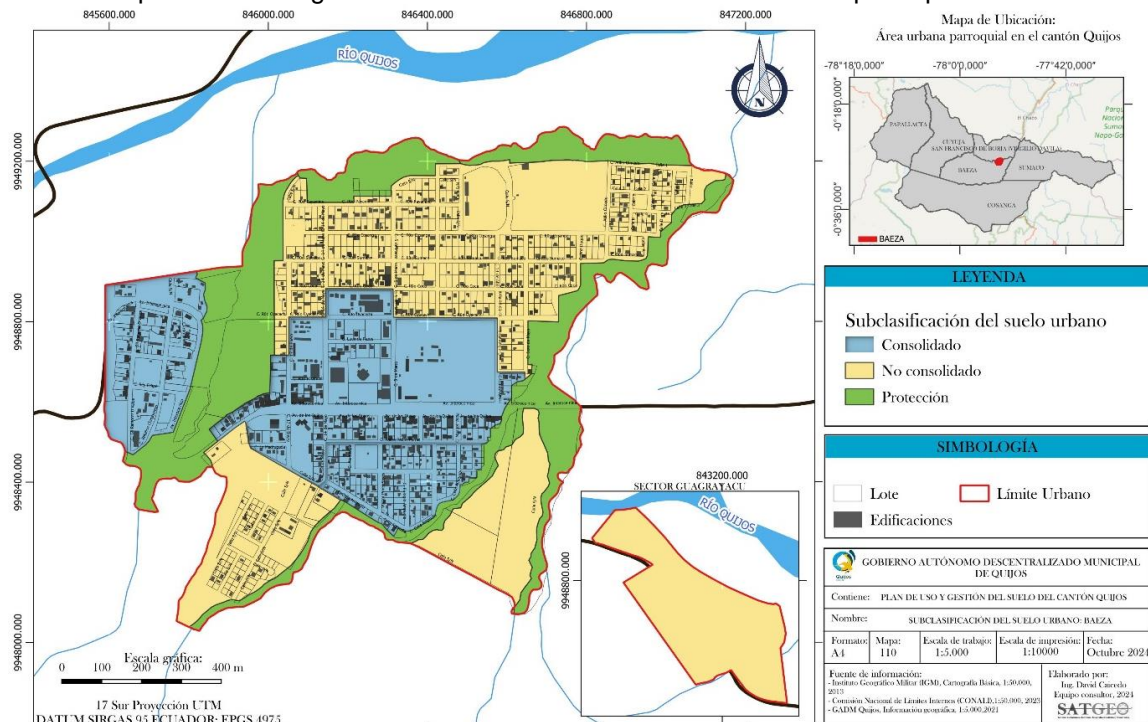
Artículo 31.- Suelo Urbano. - El suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

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

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas y riesgos naturales y antrópicos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional vigente. La subclasificación del suelo urbano se encuentra determinada en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

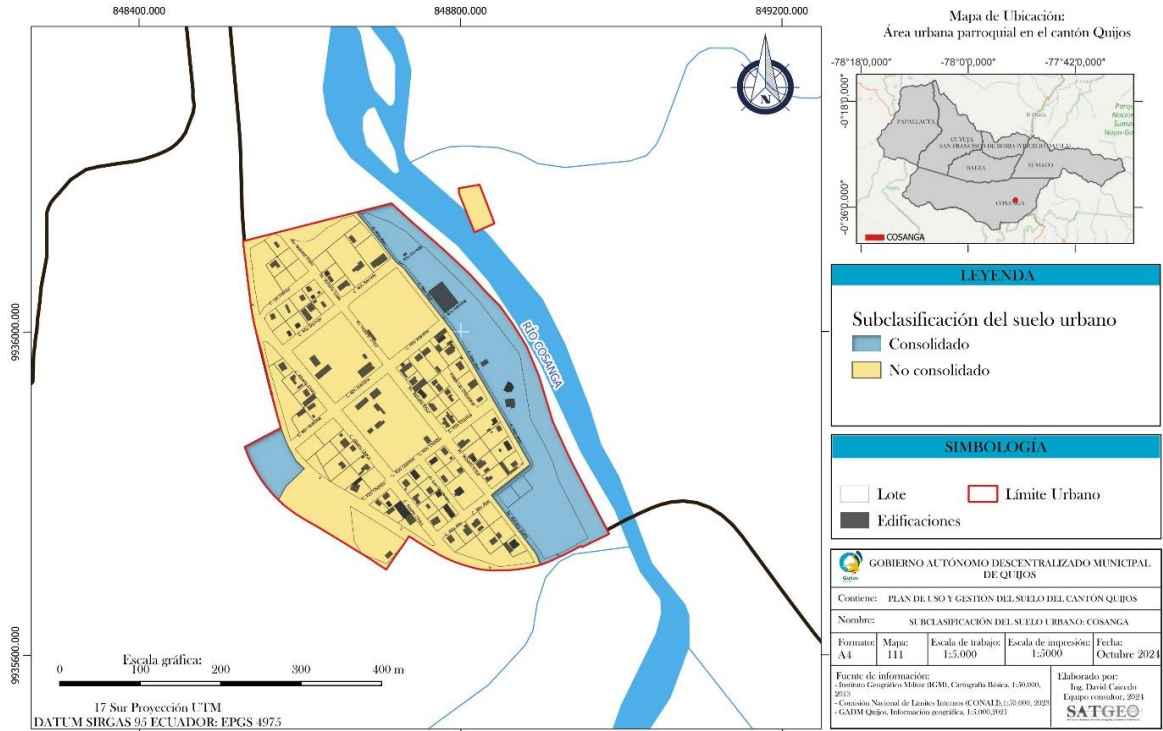
Mapa 7: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Baeza



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

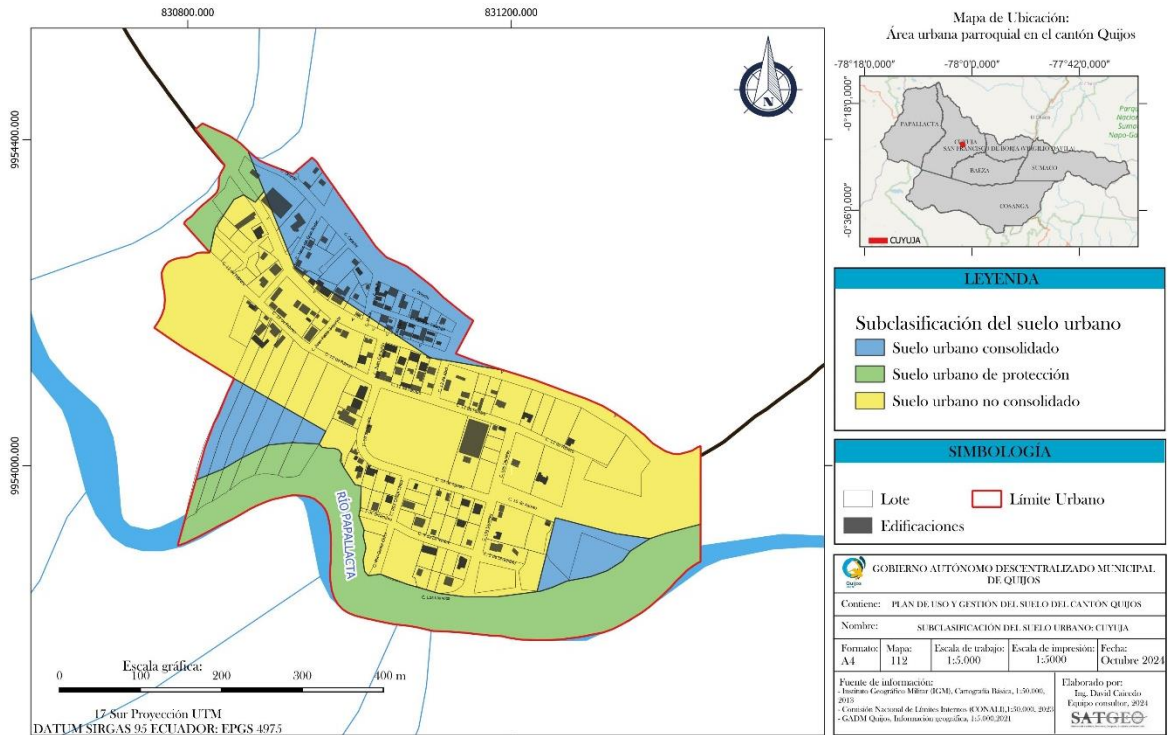


Mapa 8: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cosanga



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

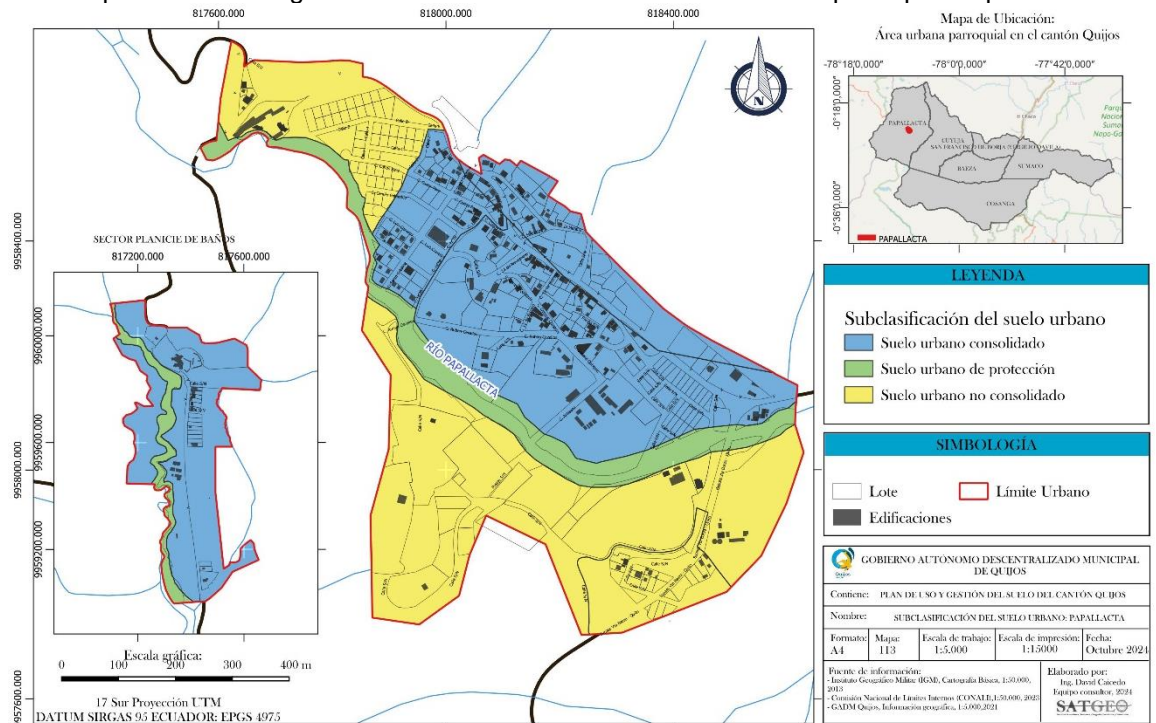
Mapa 9: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Cuyuja



37

Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 10: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Papallacta.



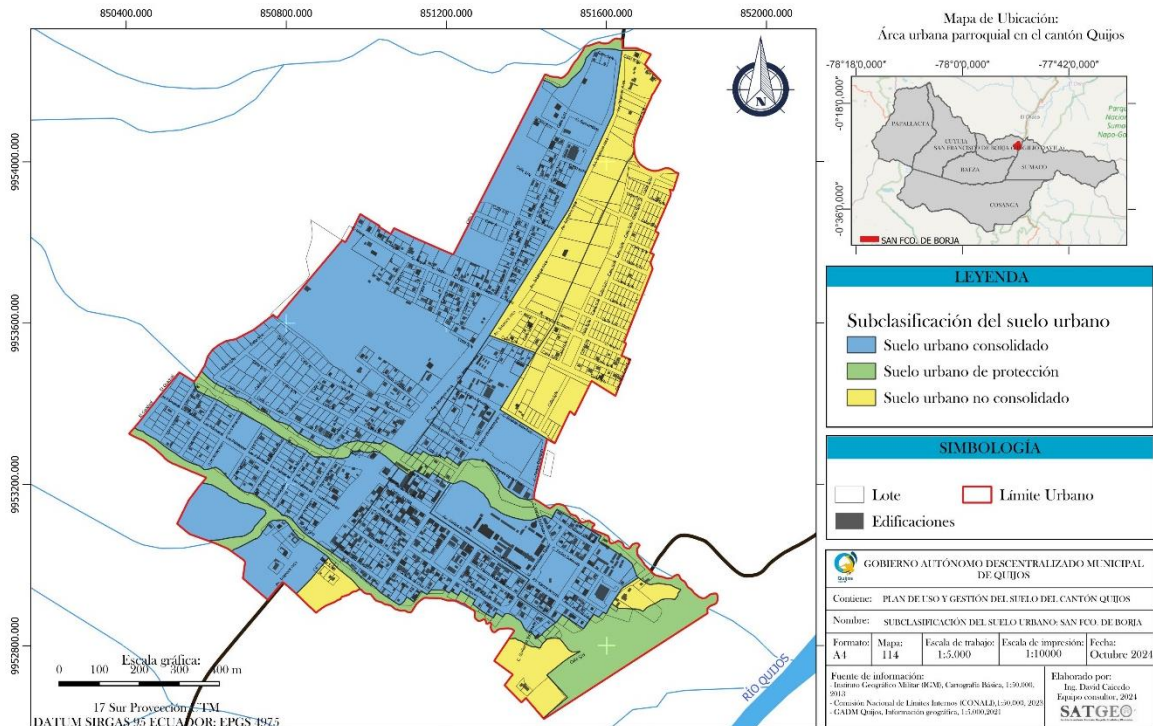
Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 11: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia San Fco. de Borja



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS

ADMINISTRACIÓN 2023-2027



38

Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Mapa 12: Áreas según la subclasificación del suelo urbano de la parroquia Sumaco



Fuente: PUGS – GADM Quijos 2021
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024



Artículo 33.- Suelo urbano consolidado. - El suelo urbano consolidado es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

39

Artículo 34.- Suelo urbano no consolidado. - El suelo urbano no consolidado es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios; y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización

Artículo 35.- Suelo urbano de protección. - es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

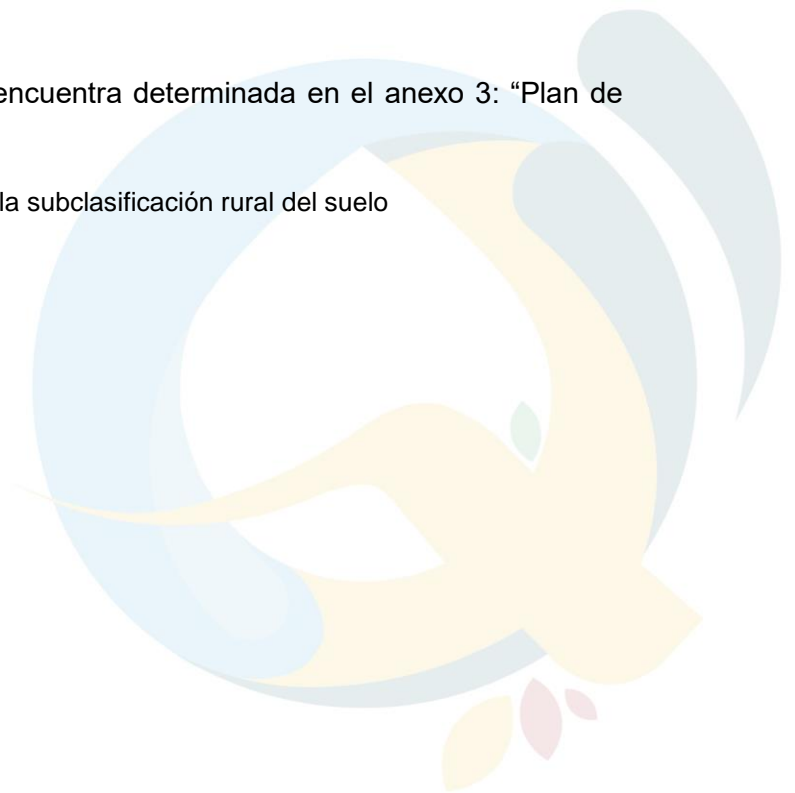
Artículo 36.- Suelo rural. - El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que, por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que, por sus especiales características biofísicas o geográficas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

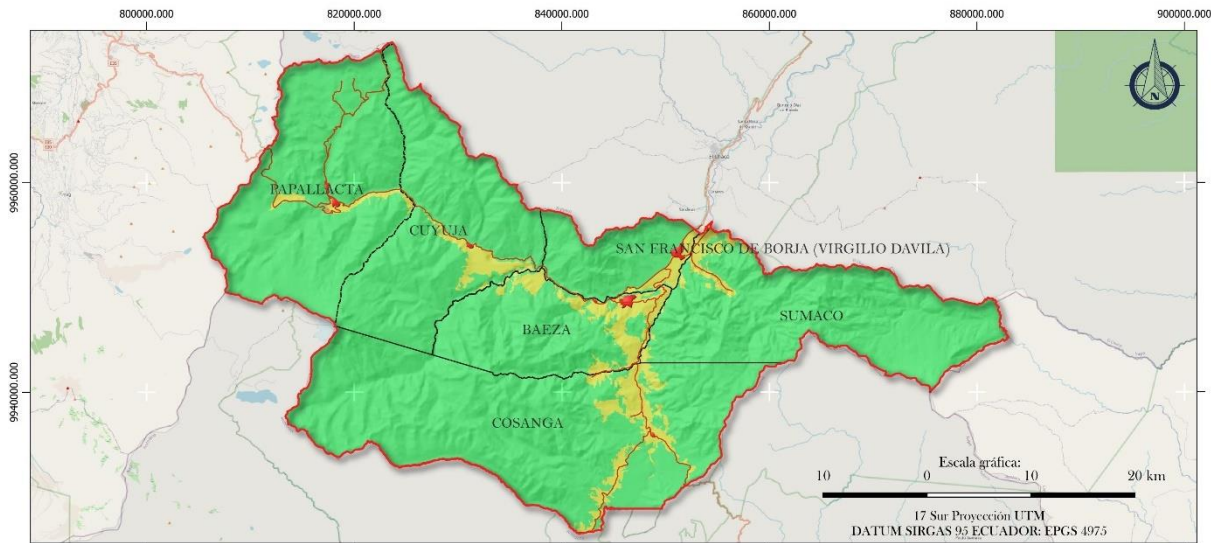
Artículo 37.- Subclasificación del suelo rural. - El suelo rural se subclasifica en:

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

La subclasificación del suelo rural se encuentra determinada en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Mapa 13: Áreas según la subclasificación rural del suelo





LEYENDA
Subclasificación del suelo rural
Suelo rural de producción
Suelo rural de protección
Suelo rural para aprovechamiento extractivo

SIMBOLOGIA
Límite cantonal
Red vial rural
Límite parroquial
Suelo urbano



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS			
Contiene: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUIJOS			
Nombre: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUIJOS			
Formato: A4	Mapa: 109	Escala de trabajo: 1:50,000	Escala de impresión: 1:400,000
Fecha: Octubre 2024			Elaborado por: Ing. David García / Equipo consultor, 2024
Fuente de información: Instituto Geográfico Militar (IGM), Cartografía Básica, 1:50,000, 2013		Elaborado por: Ing. David García / Equipo consultor, 2024	
- Comisión Nacional de Límites Interiores (CONSULE), 1:50,000, 2023		GADM Quijos, Información geográfica, 1:50,000, 2023	
		SATGEO	

Fuente: GADM Quijos, 2023.
Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024

Artículo 38.- Suelo rural de producción. - es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación intensiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

Artículo 39.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad con lo previsto por la normativa vigente. Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

Artículo 40.- Suelo rural de protección. - El suelo rural de protección es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo de desastres, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades, de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional y local que sea aplicable.



CAPITULO V
COMPONENTE URBANISTICO

41

SECCIÓN I
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 41. Instrumentos de planeamiento del suelo. - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

- a) Polígonos de intervención territorial
- b) Tratamientos
- c) Aprovechamientos urbanísticos
- d) Estándares urbanísticos

PARÁGRAFO I
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 42.- Polígonos de intervención territorial. - Son áreas urbanas o rurales definidas en función de sus características homogéneas, ya sean de tipo geomorfológico, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico culturales, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes. El límite político-administrativo no representa un aspecto determinante para su definición. En el cantón Quijos se determinan 46 polígonos de intervención territorial, de los cuales 36 son urbanos y 10 son rurales, conforme el resumen contenidos en las siguientes tablas:

Tabla 10: Superficies de los Polígonos de intervención territorial rural para el sector rural de Quijos

PIT	Área ha	%
PITR-1	141108,41	88,89
PITR-2	4747,02	2,99
PITR-3	955,85	0,6
PITR-4	11013,12	6,94
PITR-5	215,55	0,14
PITR-6	33,46	0,02
PITR-7	4,72	0
PITR-8	238,92	0,15
PITR-9	327,17	0,21
PITR-10	90,78	0,06

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Tabla 11: Polígonos de intervención territorial en el área urbana del cantón Quijos



Tipo	Código	Área	
		Ha	%
Unidades territoriales	BZ-01	21,32	7,98
	BZ-02	6,15	2,30
	CS-01	3,65	1,37
	CY-01	1,50	0,56
	CY-02	0,57	0,21
	CY-03	4,41	1,65
	PP-02	4,77	1,79
	PB-02	4,19	5,07
	SB-05	13,43	11,86
	SM-01	2,16	0,81
Unidades urbanísticas	BZ-03	9,09	3,40
	BZ-04	21,24	7,95
	BZ-05	32,63	12,21
	BZ-06	6,59	2,47
	BZ-07	9,24	3,46
	BZ-08	7,33	2,74
	GG-01	10,06	3,77
	CS-02	10,28	3,85
	CY-04	13,55	5,07
	CY-05	2,50	11,10
	PP-01	2,92	1,09
	PP-03	3,44	1,29
	PP-04	13,18	4,93
	PP-05	4,76	1,78
	PP-06	16,41	6,14
	PP-07	4,14	5,01
	PB-01	27,99	33,85
	SB-01	11,92	10,53
	SB-02	4,03	3,56
	SB-03	7,42	6,55
	SB-04	6,58	5,81
	SB-06	8,11	7,16
	SB-07	9,31	8,22
SB-08	52,42	46,30	
SM-02	2,06	0,77	
SM-03	2,98	1,12	

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Los polígonos de intervención territorial del cantón Quijos se encuentran detallados en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 43.- Tratamientos urbanísticos. – Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico,



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

Tabla 12: Tratamientos urbanísticos vinculados a la clasificación del suelo

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
Rural	Protección	PITR-1	Conservación
		PITR-2	Conservación
		PITR-3	Recuperación
	Producción	PITR-4	Promoción productiva
		PITR-5	Promoción productiva
		PITR-6	Recuperación
		PITR-7	Promoción productiva
		PITR-8	Promoción productiva
		PITR-9	Mitigación
	Aprovechamiento extractivo	PITR-10	Mitigación
Urbano	Protección	BZ-01	Conservación
	Protección	BZ-02	Conservación
	Consolidado	BZ-03	Conservación
	Consolidado	BZ-04	Sostenimiento
	No consolidado	BZ-05	Mejoramiento integral
	Consolidado	BZ-06	Sostenimiento
	No consolidado	BZ-07	Mejoramiento integral
	No consolidado	BZ-08	Desarrollo
	No consolidado	GG-01	Especial: Restricción a la consolidación urbanística
	Consolidado	CS-01	Conservación
	No consolidado	CS-02	Mejoramiento integral
	Consolidado	CY-01	Conservación
	Protección	CY-02	Conservación
	Protección	CY-03	Conservación
	No consolidado	CY-04	Mejoramiento integral
	Consolidado	CY-05	Sostenimiento
	No consolidado	PP-01	Desarrollo
	Protección	PP-02	Conservación
	Consolidado	PP-03	Sostenimiento
	Consolidado	PP-04	Renovación
	No consolidado	PP-05	Desarrollo
	No consolidado	PP-06	Mejoramiento integral
	Consolidado	PP-07	Sostenimiento
Consolidado	PB-01	Especial: Restricción a la consolidación urbanística	
Protección	PB-02	Conservación	
No consolidado	SB-01	Mejoramiento integral	



CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	TRATAMIENTO
	Consolidado	SB-02	Mejoramiento Integral
	No consolidado	SB-03	Mejoramiento integral
	Consolidado	SB-04	Sostenimiento
	Protección	SB-05	Conservación
	Consolidado	SB-06	Conservación
	Consolidado	SB-07	Sostenimiento
	Consolidado	SB-08	Sostenimiento
	Protección	SM-01	Conservación
	Consolidado	SM-02	Sostenimiento
	No consolidado	SM-03	Desarrollo

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

La delimitación de los tratamientos urbanísticos del cantón Quijos se encuentran detallados en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO III APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 44.- Aprovechamiento Urbanístico. – El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada con el uso y la edificabilidad.

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

Artículo. 45.- Uso. - El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo. 46.- Uso general. - es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario. El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece un uso general para cada polígono de intervención territorial del cantón Quijos, conforme se determina en las normas técnicas superiores y de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, en donde se incluyen las definiciones de cada uso general, que se determinan en la siguiente tabla:

Tabla 13: Usos de suelo general



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS
ADMINISTRACIÓN 2023-2027**



CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL
Rural	Protección	PITR-1	Protección Ecológica
		PITR-2	Protección de riesgos
		PITR-3	Protección Ecológica
	Producción	PITR-4	Agropecuario
		PITR-5	Forestal
		PITR-6	Protección Ecológica
		PITR-7	Protección de riesgos
		PITR-8	Agropecuario
		PITR-9	Industrial
	Aprovechamiento extractivo	PITR-10	Aprovechamiento extractivo
Urbano	Protección	BZ-01	Protección ecológica
	Protección	BZ-02	Protección ecológica
	Consolidado	BZ-03	Protección del patrimonio histórico y cultural
	Consolidado	BZ-04	Uso mixto o múltiple
	No consolidado	BZ-05	Residencial de mediana densidad
	Consolidado	BZ-06	Residencial de mediana densidad
	No consolidado	BZ-07	Residencial de alta densidad
	No consolidado	BZ-08	Residencial de baja densidad
	No consolidado	GG-01	Uso comercial y de servicios
	Consolidado	CS-01	Protección ecológica
	No consolidado	CS-02	Uso mixto o múltiple
	Consolidado	CY-01	Protección ecológica
	Protección	CY-02	Protección ecológica
	Protección	CY-03	Protección ecológica
	No consolidado	CY-04	Uso mixto o múltiple
	Consolidado	CY-05	Residencial de baja densidad
	No consolidado	PP-01	Uso mixto o múltiple
	Protección	PP-02	Protección ecológica
	Consolidado	PP-03	Uso mixto o múltiple
	Consolidado	PP-04	Uso mixto o múltiple
	No consolidado	PP-05	Residencial de alta densidad
	No consolidado	PP-06	Residencial de baja densidad
	Consolidado	PP-07	Residencial de baja densidad
	Consolidado	PB-01	Uso comercial y de servicios
	Protección	PB-02	Protección ecológica
	No consolidado	SB-01	Residencial de alta densidad
	Consolidado	SB-02	Residencial de baja densidad
	No consolidado	SB-03	Residencial de mediana densidad
Consolidado	SB-04	Uso mixto o múltiple	
Protección	SB-05	Protección ecológica	
Consolidado	SB-06	Protección del patrimonio histórico y cultural	
Consolidado	SB-07	Uso mixto o múltiple	
Consolidado	SB-08	Residencial de baja densidad	



CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	USO GENERAL
	Protección	SM-01	Protección ecológica
	Consolidado	SM-02	Uso mixto o múltiple
	No consolidado	SM-03	Residencial de baja densidad

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

La delimitación de los usos generales del cantón Quijos se encuentran detallados en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 47.- Usos Específicos. - Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Artículo 48.- Clasificación de los usos específicos. - Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- Uso principal: Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas.
- Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- Uso restringido: Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en este instrumento.
- Uso prohibido: Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.

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

El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”, y en las fichas de características de Uso y Ocupación del suelo, que forman parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 49.- Usos residenciales. - Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.2.3. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.



- A) **Residencial de baja densidad.** - son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura. Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Tabla 14: Tipología de uso residencial de baja densidad

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Residencial de baja densidad
Principal	2.1.1. - 2.1.2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 5.0.0. - 3.1. 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14. - 4.4.8 - 8.1.
Restringido	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.5. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.6.4. - 2.6.5. - 2.6.6.
	2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.2. - 2.8.3. - 8.2. - 4.5.1. - 4.5.2. - 4.5.3. - 4.5.4. - 4.5.5. - 4.5.6.
	4.5.7. - 4.5.8. - 4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9. - 7.1.1.
	7.1.2. - 7.1.3. - 7.1.4. - 7.1.5. - 7.1.6. - 7.1.7. - 7.2.1. - 7.2.2. - 7.2.3. - 7.2.4. - 7.2.5. - 7.2.6. - 7.2.7.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

- B) **Residencial de mediana densidad.** - son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Tabla 15: Tipología de uso residencial de mediana densidad

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Residencial de mediana densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1.2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.1.13
	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 8.1.
Restringido	2.5.1. - 2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 2.8.1. - 2.8.3.
	4.6.1. - 4.6.3. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

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

Tabla 16: Tipología de uso residencial de alta densidad

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Residencial de alta densidad
Principal	5.0.0. - 2.1.1. - 2.1.2. - 2.1.3. - 2.1.4. - 2.1.6. - 2.1.7 - 2.1.8. - 2.1.9. - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12



	3.1. - 3.3. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12
	6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
Complementario	2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.14.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
Restringido	2.5.1. - 2.5.2. - 2.5.4. - 2.6.2. - 2.7.1. - 2.7.2.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 50.- Uso comercial y de servicios. - Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones. Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Tabla 17: Tipología de uso comercial y de servicios

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Uso comercial y de servicios
Principal	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.7.
	1.1.1. - 1.1.2.
Complementario	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5
	8.3.
Restringido	5.0.0.
	4.6.3. - 4.6.4.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 51.- Uso mixto o múltiple. - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales. Los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Tabla 18: Tipología de uso mixto o múltiple

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Uso mixto o múltiple
Principal	1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. - 1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4.
	4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4. - 2.2.1 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.5. - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. -
	2.2.9. - 2.2.10. - 2.2.11. - 2.2.12. - 2.2.13. - 2.2.14. - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.4. - 6.1.5. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.1.8.
	6.1.9 - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.7. - 6.2.8. - 6.2.9. - 6.2.10
	1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. - 1.3.1. - 5.0.0. - 2.3.1. - 2.3.3 - 2.3.4. - 2.3.5
Complementario	4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3. - 4.4.4. - 4.4.5 - 4.7.1. - 4.7.2. - 4.7.3. - 4.7.4.
	3.1. - 3.2. - 3.3. - 3.4. - 3.5. - 3.6. - 3.7. - 3.8. - 3.9. - 3.10. - 3.11. - 3.12 - 3.13. - 4.1.1. - 4.1.2.
	4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7. - 4.2.1.
Restringido	4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.10. - 4.2.11. - 4.2.12. - 4.2.13.
	2.4.1. - 2.4.2. - 2.4.3. - 2.4.4. - 2.4.5. - 2.5.1. - 2.5.2. - 2.5.3. - 2.5.4. - 2.5.5.
	2.6.1. - 2.6.2. - 2.6.3. - 2.7.1. - 2.7.2. - 4.6.1. - 4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.7. - 4.6.8. - 4.6.9.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 52.- Uso industrial. - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o



urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:

49

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

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes.), No es compatible con los usos residenciales.

Industrial de Alto Riesgo. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.), No es compatible con los usos residenciales.

El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.1.6. del anexo 3: "Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado".

Tabla 19: Tipología de uso Industrial

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Industrial
Principal	D y subcategorías, excepto D4 y subcategorías
Complementario	D4 y subcategorías, J5 y J6
Restringido	B y subcategorías, G y subcategorías, I
Prohibido	A1 y subcategorías, E y subcategorías, H y subcategorías, L, K y subcategorías

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 53.- Uso Equipamiento. - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad. El detalle de los usos



específicos se encuentra detallados en el acápite 7.2.3. del documento PUGS, Anexo 3., la implantación de equipamientos obedecerá a las reservas de suelo y la planificación de las diferentes entidades de gobierno local o nacional.

50

Artículo 54.- Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente, los usos que no estén especificados como complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.2.3. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 20: Tipología de uso Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Protección del Patrimonio Histórico y Cultural
Principal	1.1.1 - 1.1.2. - 1.1.3. - 1.2.1. - 1.2.2. - 1.2.3. - 1.3.1. - 5.0.0. - 4.4.1. - 4.4.2. - 4.4.3.
	4.4.4. - 4.4.5 - 6.1.1 - 6.1.2. - 6.1.3. - 6.1.6. - 6.1.7. - 6.2.1. - 6.2.2. - 6.2.3. - 6.2.4. - 6.2.6. - 6.2.8.
Complementario	2.1.1. - 2.1-2. - 2.1.7 - 2.1.10 - 2.1.11 - 2.1.12 - 2.2.2. - 2.2.3. - 2.2.4 - 2.2.6. - 2.2.7 - 2.2.8. - 2.2.9.
	3.1. - 3.3. - 3.4. - 3.9. - 3.12 - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6.
	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.7. - 4.2.8. - 4.2.9. - 4.2.12.
	4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3. - 4.3.4. - 4.3.5. - 4.3.6. - 4.3.7.
Restringido	2.5.1. - 2.5.2. - 2.5.4.
	4.6.2. - 4.6.5. - 4.6.6. - 4.6.8.
	7.1.1. - 7.1.2. - 7.1.4.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 55.- Uso Agropecuario. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.1.6. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 21: Tipología de uso Agropecuario.

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Agropecuario
Principal	G y subcategorías
Complementario	H y subcategorías, I, J y subcategorías
Restringido	A1, B1, B2, B3, B4, B5, B6, D1 y subcategorías, E2 y E3



Prohibido	Residencial de mediana y alta densidad, D2 y subcategorías, D3 y subcategorías, D4 y subcategorías, K y subcategorías
-----------	---

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 56.- Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.1.6. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 22: Tipología de uso Forestal

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Forestal
Principal	H y subcategorías
Complementario	G y subcategorías, I, J y subcategorías
Restringido	A1, B1, B2, D1 y subcategorías, E2 y E3, G2, G5, G10, G11
Prohibido	Residencial de mediana y alta densidad, D2 y subcategorías, D3 y subcategorías, D4 y subcategorías, K y subcategorías

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 57.- Uso de Aprovechamiento Extractivo. - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en el acápite 7.1.6. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 23: Tipología de uso Aprovechamiento extractivo

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Aprovechamiento extractivo
Principal	L, K1 y K2
Complementario	J7, J8,
Restringido	G8, K3
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G y subcategorías exceptuando la encontrada en restringidos, H y subcategorías, I, J y subcategorías

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 58.- Uso de protección de Riesgos. - Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. El detalle de los usos específicos



se encuentra detallados en el acápite 7.1.6. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 24: Tipología de uso de protección de riesgo

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Protección de riesgos
Principal	L
Complementario	G1, G2, H1, J2- J3-J5- J6-J7
Restringido	H2, J y subcategorías , G y subcategorías exceptuando complementarias y prohibidos, I
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, G5, G18, H3 –H4- H5, I, K y subcategorías

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Artículo 59.- Uso de Protección Ecológica. - Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente. El detalle de los usos específicos se encuentra detallados en los acápites 7.1.6. Y 7.2.3. del anexo 3: “Plan de Uso y Gestión del Suelo actualizado”.

Tabla 25: Tipología de uso de protección ecológica

Clase de uso específico	Tipología de suelo
General	Protección Ecológica
Principal	J1 – J2- J3-J7- J10
Complementario	L1 – J8 – H1
Restringido	J10 – J4 – J5 – J6 -J9
Prohibido	A y subcategorías, B y subcategorías, D y subcategorías, E y subcategorías, H2 – H3 –H4- H5 - I – K y subcategorías

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

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

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

Artículo 60.- Condiciones de implantación e intervención en uso de protección



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

- a) Toda actividad que implique remoción de cobertura vegetal deberá presentar obligatoriamente la autorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental Nacional, al instalarse en ecosistemas sensibles, además se deberá presentar el proyecto a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que certificará el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, que a más de lo establecido en el documento PUGS, contendrán de manera obligatoria los informes favorables de la unidad responsable de gestión de riesgos y la dirección de servicios públicos y ambientales, para el análisis de la viabilidad de la propuesta.
- b) En el caso de todo proyecto o actividad compatible con este uso de suelo que intersecan con parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o del Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora se necesitará obligatoriamente la autorización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- c) En el caso de todo proyecto o actividad que interseca con parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o del Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora se deberá revisar obligatoriamente las actividades permitidas en la zonificación de los Parques Nacionales como lo determinan los Planes de Manejo de las áreas protegidas.
- d) Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como Santuarios de Vida Silvestre, Áreas de Protección de Humedales o Áreas de Conservación y Uso Sustentable (ACUS), siempre y cuando se respete lo establecido en el Código Orgánico del Ambiente y las leyes ambientales vigentes, correspondientes y determinadas en el cuadro de compatibilidades.
- e) En proyectos públicos de iniciativa pública enfocados a la provisión de espacio público, se permitirá la implantación de canchas deportivas públicas y mobiliario complementario a actividades recreativas en predios con uso de suelo Protección Ecológica, siempre que no se localicen en quebradas abiertas y no se genere afectación en la cobertura arbórea existente y cumpliendo las autorizaciones emitidas por la Autoridad Ambiental y del Agua Nacional y los informes de factibilidad emitidos por la unidad responsable de gestión de riesgos del Gobierno Municipal de Quijos.
- f) El aprovechamiento forestal en predios dentro de este uso de suelo deberá ser autorizado por la Autoridad Ambiental Nacional y si interseca con el SNAP o Patrimonio Forestal, bosque y vegetación protectora, únicamente se permitirá la actividad forestal de protección.

PARÁGRAFO IV

ESTANDARES URBANÍSTICOS

Artículo. 61.- Estándares urbanísticos. - son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de



suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio. Las direcciones municipales deben considerar en la planificación y ejecución de sus planes, programas y proyectos los estándares urbanísticos. Este Plan establece los estándares urbanísticos para las obras que se realicen en la circunscripción territorial del cantón Quijos, que se detallan en los artículos siguientes.

54

Artículo 62.-Estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte. – El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte establece los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos y vías en el cantón Quijos, con el fin de promover la distribución equitativa de servicios, la equidad territorial y fomentar el desarrollo urbano sostenible.

- a) Para la determinación de los estándares de vías se respetará lo determinado en el acápite 7.5.1. Red Vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el anexo 3.
- b) Para la determinación de los estándares de infraestructura básica (servicios básicos) se respetará lo determinado en el acápite 7.5.2. Infraestructura básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el anexo 3.
- c) Para la determinación de los estándares de equipamiento se respetará lo determinado en el acápite 7.5.3. Equipamiento de alcance urbano y parroquial del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el anexo 3.

Artículo 63.-Estándar de cobertura de espacio público y áreas verdes. – El estándar de cobertura de los espacios públicos son suelos destinados para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población. Para la determinación de los estándares de espacios públicos se respetará lo determinado en el acápite 7.5.4. Espacio público y áreas verdes del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el anexo 3.

Artículo 64.-Estándares y regulaciones sobre infraestructura especial, condiciones de accesibilidad al medio físico y conservación del patrimonio natural. – Los estándares identificados se respetará lo determinado en el acápite 7.5. Estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentra en el anexo 3.

Artículo 65.- Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social. - El estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social establece zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana, priorizando aquellas que cuenten con sistemas públicos de soporte.

Se entiende por proyectos nuevos de vivienda de interés social a aquellas intervenciones constructivas mayores destinadas al desarrollo de proyectos residenciales calificados como de “vivienda de interés social” por el ente rector nacional



de hábitat y vivienda.

Los promotores y constructores públicos, privados y de la economía popular y solidaria, deberán planificar y desarrollar proyectos nuevos de vivienda de interés social únicamente en las zonas que han sido determinadas como “aptas”, las cuales serán determinadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial, basados en el contenido del Plan de Uso y Gestión del Suelo, especialmente en el acápite de gestión del suelo.

55

Artículo 66.- Ubicación de estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social. - Las zonas consideradas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana se definen de preferencia dentro de los polígonos de intervención territorial PIT: SB-01, SB-06, BZ-04 y BZ-08, en el caso que se realice en otros PIT estos deberán ser justificados técnicamente por el promotor del proyecto.

Artículo 67.- Monitoreo y Evaluación. - Para garantizar la efectividad de las disposiciones establecidas en este estándar, la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial deberá monitorear y evaluar la ubicación geográfica y el número de proyectos nuevos de vivienda de interés social que se construyan cada año.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 68.- Edificabilidad. - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, y se calculará de la siguiente forma:

- a) Edificabilidad básica: La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asigna a todo el territorio del cantón Quijos, de conformidad al Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Edificabilidad General Máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

Para el cálculo de la edificabilidad no se considerará el subsuelo.

Artículo 69.- Ocupación del Suelo. - La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno considerando criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicas. La ocupación del suelo será determinada mediante la normativa urbanística, la que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, retiros, volumetrías y alturas; conforme a lo establecido en el Plan de Uso y gestión del Suelo.





Artículo 70.- Forma de ocupación para las edificaciones. - La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote. Las formas de ocupación de suelo son:

- a) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
- b) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) Sobre línea de fábrica: Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT se determina las formas de ocupación, las cuales se podrán observar en el anexo 3, de la presente ordenanza.

Artículo 71.- Lote mínimo. - El lote mínimo es el área mínima en la cual puede subdividirse un lote a través del proceso administrativo correspondiente. El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad con el Modelo Territorial Deseado, la clasificación y usos de suelo; se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT se determina el área mínima, para la subdivisión del lote, las cuales se podrán observar en el anexo 3, de la presente ordenanza.

Artículo 72.- Frente mínimo. - El frente mínimo es la dimensión frontal del lote y que da como límite una vía pública, el frente mínimo se define dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en cada polígono de intervención territorial PIT, las cuales se podrán observar en el anexo 3, de la presente ordenanza; y se aplicarán de forma obligatoria para procesos de fraccionamiento.

Artículo 73.- Relación Frente-Fondo del Lote. - Para procesos de fraccionamiento en suelo urbano la relación máxima frente-fondo será 1:4; en procesos de fraccionamiento en suelo rural la relación máxima frente-fondo será 1:5.

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 informe favorable de la Dirección General de Planificación y Ordenamiento Territorial y cuando las condiciones morfológicas del terreno no permitan la aplicación de la relación frente-fondo previamente establecidas. El lote resultante de manera obligatoria deberá contar con área útil edificable.

Artículo 74.- Retiro Frontal, Lateral y Posterior. - Los retiros frontal, lateral y posterior



son de obligatorio cumplimiento, y se encuentran establecidos en función de cada polígono de intervención territorial, como lo indica el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Excepcionalmente para viviendas de interés social se aplicará un retiro frontal y posterior de 3 m y laterales de 1 m.

57

Artículo 75.- Predios con forma irregular. - Cuando un lote preexistente por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente polígono de intervención territorial, pero cumpla con el área de lote mínimo, y a determinada distancia de la línea de fábrica cumpla la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad. En forma adicional, la edificación deberá cumplir con las determinantes establecidas para el polígono de intervención territorial.

Artículo 76.- Altura. - Para el suelo urbano y rural, la altura de las edificaciones estará determinada en pisos y se establecerán en cada polígono de intervención territorial. Su dimensión será de hasta 3,20 metros lineales medidos desde el piso terminado hasta piso terminado. Para plantas bajas se podrá optar por una altura de hasta 4,00 metros lineales.

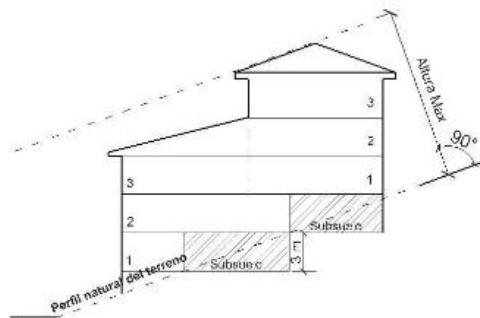
La altura de la edificación será medida desde el nivel de la vía o acera hasta el alero, en el caso de cubiertas inclinadas, o hasta el nivel de la losa cuando se trate de una cubierta plana terminada.

Artículo 77.- Altura en Pendientes. - Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno. En caso de terrenos con inclinación positiva o negativa respecto de la vía, se considerará para la altura máxima el trazado de una línea imaginaria perpendicular desde la línea de fábrica hasta el extremo posterior del lote, y la altura máxima permitida estará enmarcada dentro de la línea paralela a la inicialmente descrita.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso que antecede a los terrenos con pendientes negativas, donde la altura de la edificación se considerará solamente desde la línea de fábrica, si la profundidad de la construcción no sobrepasa los 7 metros.

En caso de terrenos con pendiente de cualquier tipo, todas las fachadas de las edificaciones mantendrán los pisos máximos permitidos para el predio, verificando previamente que el perfil natural del terreno no sobre pase los porcentajes de inclinación determinados en los Polígonos de Intervención Territorial. Para la contabilización de áreas de pisos y subsuelos, se considerará el área que quede bajo el perfil natural del terreno como subsuelo y el resto se contabilizará como número de pisos correspondientes a la edificación.

Se deberá dar tratamiento obligatorio a los paramentos lateral y posterior, que sean afines con los terminados de la propia edificación, al igual que sus cerramientos. Considérese la figura próxima como una explicación gráfica de lo dispuesto en este artículo:



Artículo 78.- De la Altura para Otros Elementos Constructivos e Instalaciones. - En los polígonos de intervención territorial; sobre el piso final de la edificación; se podrá colocar instalaciones de gas centralizado, cisternas, cabina de ascensor y cualquier otro elemento que se requiera para el funcionamiento propio de la edificación, mismas que no podrán superar la altura máxima de 3 metros.

Artículo 79.- Subsuelos y Sótanos en suelo urbano. - Los subsuelos y sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel natural del terreno. Los subsuelos y sótanos deberán garantizar accesibilidad universal desde el referido nivel. Los subsuelos y sótanos no se contabilizarán como pisos adicionales y su superficie no incidirá en el cálculo del índice de edificabilidad. Se permite la ocupación total de los retiros frontales a nivel de subsuelo, la altura mínima de los subsuelos será de 2,20 metros, medidos de piso a cielo raso.

Artículo 80.- De los Adosamientos. - Los adosamientos se permitirán de acuerdo a lo que establece cada polígono de intervención territorial. Las terrazas que queden en los adosamientos deberán ser accesibles y utilizadas para áreas verdes. En el caso de que un adosamiento genere culatas, éstas deberán ser tratadas con pintura o revestimiento. En el suelo rural se prohíbe los adosamientos. En caso de predios que colinden con una construcción preexistente y adosada al predio, se permitirá el adosamiento hasta la altura máxima de la edificación adosada, previa inspección y autorización de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 81.- Coeficiente de ocupación del suelo. - El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, el cual se mide en la planta baja, de acuerdo con las asignaciones determinadas en cada Polígono de Intervención territorial del presente Plan y los que se podrán reformular en los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 82.- Coeficiente de utilización del suelo (CUS). - es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote. El área total construida se obtiene de la multiplicación del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por el número de pisos asignado los cuales se encuentran determinados en cada Polígono de Intervención territorial del presente Plan y los que se



podrán reformular en los planes urbanísticos complementarios.

59

Artículo 83.- Solicitud para Movimientos de Tierra. - En predios con pendientes se podrá modificar su condición mediante movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará la respectiva autorización a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, adjuntando a la solicitud la justificación de dicha intervención con el respectivo proyecto, respetando lo determinado en los polígonos de intervención territorial, de conformidad a lo siguiente:

- a) La solicitud deberá contar con el respectivo informe favorable de la unidad de gestión de Riesgos o quien haga sus veces de acuerdo a lo dispuesto en el Orgánico Funcional del Gobierno Municipal.
- b) La solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice la correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes, edificaciones y causen el menor impacto en el medio. 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.
- c) La solicitud será acompañada de las respectivas autorizaciones ambientales emitidas por la Autoridad Ambiental Nacional, especialmente cuando se deba remover cobertura vegetal nativa o por pertenecer a un ecosistema sensible.

Iguales tratamientos tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre que se garantice la integridad de las obras de infraestructura. No se podrá realizar movimientos de tierra en zonas con un nivel de riesgo catalogados como alta o muy alta a fenómenos de remoción en masas, con excepción de los trabajos de mitigación o estabilización.

Artículo 84.- Tramos Identificados como el Camino del Arriero. - En los tramos identificados como la ruta del Arriero, que se encuentra en suelo rural, y que no coincidan con vías existentes, se prohíbe cualquier tipo de construcción o movimiento de tierras; las edificaciones se autorizarán a diez metros medidos desde el eje de la ruta. Los tramos identificados y el levantamiento de nuevos datos deberán ser comprobados y levantados en campo por la Dirección de Turismo con la supervisión de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Igualmente tendrán las áreas patrimoniales o arqueológicas, que a futuro sean avaladas, reconocidas, registradas o declaradas por el ente competente.

PARÁGRAFO I ESTRUCTURA VIAL

Artículo 85.- Sistema vial. - Las vías son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los peatones, bici usuarios, semovientes y vehículos, y constituyen un esencial medio de comunicación que une parroquias, cantones y provincias, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende



todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

60

Artículo 86.- Jerarquización y clasificación del sistema vial. - La clasificación vial corresponde al detalle, características y funciones que cumplen las diferentes vías que se encuentran en el cantón Quijos, las cuales cumplen con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes a nivel nacional, dentro de la clasificación el sistema vial se encuentra detallado en el acápite 7.3 del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, en el anexo 3 de la presente ordenanza.

Artículo 87.- Derechos de vía. – Los derechos de vía corresponde a la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos, por lo que a nivel urbano y rural estos se encuentran debidamente planificados en referencia a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes a nivel nacional y la clasificación de vías establecidas por la planificación nacional y provincial, de conformidad a las competencias asignadas a cada entidad de gobierno.

En el caso de la ocupación del suelo ésta deberá respetar los derechos de vía y la línea de fábrica se considera a partir de los espacios planificados aun en vías ya existentes, de acuerdo a lo detallado en el acápite 7.3 del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, en el anexo 3 de la presente ordenanza.

Tabla 26: Especificaciones técnicas para el trazado horizontal de colectoras rurales

Jerarquía o clasificación	Competencia	Distancia (m) desde el eje de vía	Distancia (m) para edificación desde el eje de vía
Arterial	Estatad (MTOF)	25	30
Colectora rural	GAD Provincial Napo	4,5	10

Fuente: NEVI Vol: 2.1 - MTOF

Los derechos de vía se determinan en los archivos shape, adjuntos en la base de datos geográfica, anexos al Plan de Uso y gestión del Suelo.

Artículo 88.- Actualización de los diseños de las vías. - La actualización de los diseños de las vías consiste en reformas geométricas o reorganización de los elementos de la infraestructura vial que definen la sección transversal de la vía, en cumplimiento con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

La actualización en los diseños de las vías no implica la modificación del derecho de vía o un cambio en la categorización de la misma. Las modificaciones en los diseños de vías existentes se aprobarán mediante acto administrativo del ejecutivo cantonal, previa recomendación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de sus unidades técnicas.

Los instrumentos de planificación complementarios y de gestión de suelo podrán también aprobar actualizaciones en los diseños viales, cuando les corresponda, en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de sus



unidades técnicas.

61

Artículo 89.- De la apertura de vías. - Queda prohibida la apertura de nuevas vías, sin la previa autorización del GADM Quijos.

PARÁGRAFO II AFECTACIONES O RESTRICCIONES

Artículo 90.- Afectaciones. - Las afectaciones constituyen una limitación para las autorizaciones de urbanización, fraccionamiento, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Las restricciones al uso y ocupación del suelo sobre predios se determinan con base en sus condiciones propias, relativas a su vocación.

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

Artículo 91.- Afectaciones por Obra o Interés Público. - Representa el suelo destinado a la implementación de obra pública o de actuaciones de interés público, como equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras de interés social, que necesitan una restricción en su uso y en su edificabilidad.

Las afectaciones por obra o interés público son indemnizables y deberán cumplir con el proceso de declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo o mecanismos de financiamiento de conformidad con lo establecido en la ley. Este proceso se realizará de acuerdo a la planificación y evaluación realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos. Se prohíbe toda forma de confiscación.

Artículo 92.- Afectaciones o Restricciones por Protección. - Restringen el uso y la ocupación del suelo con el fin de proteger la vida, los ecosistemas frágiles, prevenir y mitigar riesgos, proteger y garantizar el funcionamiento de infraestructura pública como poliductos, canales, líneas de transmisión eléctrica y la posible afectación a la salud o los riesgos generados por las mismas. Las áreas de afectación o restricción se delimitan con base a la normativa vigente de acuerdo al caso y a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos, anexo a esta Ordenanza.

Artículo 93.- Áreas de protección. - Son aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, que deben ser conservadas por representar parte de la cultura, historia y costumbre del territorio o ser un ecosistema sensible único para la supervivencia de flora y fauna del sector o ecosistemas que proveen servicios ambientales vitales para la población dentro y fuera del cantón Quijos. Las afectaciones y restricciones se detallan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Quijos.

Artículo 94.- Áreas de protección declaradas dentro del cantón Quijos. - Son áreas identificadas dentro del cantón Quijos, conforme la siguiente tabla:



Tabla 27: Áreas de protección declaradas

Sistema	Declaración / Competencia	Nombre del área
Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP)	Nacional	Parque Nacional Cayambe - Coca
	Nacional	Parque Nacional Antisana
	Nacional	Parque Nacional Sumaco- Napo - Galeras
	Nacional	Refugio de Vida Silvestre - Área de Protección Hídrica Ponce Palaguillo
Patrimonio Forestal Nacional (PFN)	Nacional	Unidad 3 Napo
Bosque y Vegetación Protectora	Nacional	Subcuenca del Río Tambo, Tamboyacu, Antisana, Pita, Cinto, Saloya, Pichan y Qda. San Juan
	Nacional	Cumandá
Reserva de la Biosfera	Internacional	Sumaco
Humedal Ramsar	Internacional	Ñucanchi - Turupamba
Patrimonio Material e Inmaterial	Nacional	Camino del Arriero (tramos no identificados)

Fuente: MAATE, 2024.

Artículo 95.- Áreas de protección futuras dentro del cantón Quijos. – Las áreas de protección futuras estarán motivadas sobre estudios donde se determine un alto valor histórico, cultural, paisajístico o ambiental, por lo que, será requisito fundamental delimitar estos espacios, lo cual será tarea de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos y Ambientales.

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

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

Artículo 96.- Franjas de protección. - Las franjas de protección corresponden a las áreas de protección que deben respetarse por el cruce de infraestructura lineal estratégica como tuberías (oleoducto, poliducto), línea de transmisión eléctrica, acueducto, canal de riego, colector; las cuales se encuentran especificadas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo en los estándares urbanístico y se replican conforme a la siguiente tabla:

Tabla 28: Franjas de protección de infraestructura lineal complementaria



Tipo de instalación	Área de protección	Autorización para construcción
Acueducto de Papallacta	15 m contados desde el eje del acueducto	20 m para construcción de viviendas.
Proyecto ramal Chalpi	15 m contados desde el eje del acueducto	20 m para construcción de viviendas.
Tubería de presión para dotación de agua a la ciudad de Quito	5 m contados desde la línea de tubería eje.	10 m para construcción de viviendas.
Poliducto Quito-Shushufindi	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto de Crudos Pesado OCP	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Oleoducto Transecuatoriano SOTE	15 m contados desde la línea de tubería eje.	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
Acueductos futuros a construirse	15 m contados desde el eje del acueducto, o en concordancia con leyes nacionales vigentes	20 m para construcción de viviendas.
Oleoductos futuros a construirse	15 m contados desde la línea de tubería eje, o en concordancia con leyes nacionales vigentes	A partir de 15 m en áreas urbanas y 20 m en áreas rurales.
1 Kv hasta 15 Kv media tensión	0.7 m contados desde la línea eléctrica.	0.7 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
15 Kv hasta 23 Kv media tensión	0.8 m contados desde la línea eléctrica.	0.8 m para viviendas en áreas urbanas (alumbrado público).
46 Kv de media-alta tensión para distribución subestaciones.	4 m contados desde la línea eléctrica.	4 m para vivienda en áreas urbanas y rurales.
133-138 Kv alta tensión para conexión a subestaciones	10 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 12 m.
230-250 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales	15 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 20 m.
500 Kv alta tensión para conexión a estaciones y centrales, (Proyecto Coca Codo)	30 m contados desde la línea eléctrica.	No se autoriza en áreas urbanas y las construcciones en el sector rural es a partir de 40 m.

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Las franjas de protección se determinan en los archivos shape, adjuntos en la base de



datos geográfica, anexos al Plan de Uso y gestión del Suelo.

64

Artículo 97.- Protección de cuerpos de agua. - Es una faja que tiene el objeto de proteger, conservar y recuperar las funciones de las mismas de acuerdo a la normativa ambiental vigente. Esta afectación se evidenciará en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo IPRUS, generado para cada predio, el cual deberá ser separado del área útil de predio; las franjas de protección se encuentran especificadas dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo en los estándares urbanístico y se replican conforme a la siguiente tabla:

Tabla 29: Franjas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural

Ancho de cuerpo de agua en metros	Margen de protección a cada lado en metros
0,5 - 3	5 m a partir del cauce
3 - 10	12 m a partir del cauce
10 - 20	30 m a partir del cauce
Mayor a 20	100 m a partir del cauce

Fuente: Actualización PUGS – GADM Quijos 2021-2033

Los márgenes de protección se determinan en los archivos shape, adjuntos en la base de datos geográfica, anexos al Plan de Uso y gestión del Suelo.

Artículo 98.- Zonas de protección por fenómenos naturales. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios podrán definir áreas de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos, aluviones y movimientos en masa, de acuerdo con lo determinado por la normativa vigente y estará sujeto a mejora en caso de un aumento del detalle en la cartografía básica rural del cantón Quijos. Las autorizaciones para edificabilidad y ocupación del suelo deberán contar con autorizaciones previas emitidas por la Unidad de Gestión de Riesgo del Gobierno Municipal de Quijos, prohibiéndose toda edificación en suelo que tenga un nivel de riesgo “alto” o “muy alto”.

SECCIÓN III

HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 99.- Habilitación del suelo. - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las condiciones establecidas en los polígonos de intervención territorial, el uso de los instrumentos de gestión del suelo y los requisitos previos establecidos por el GADM Quijos, los cuales serán requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.



Artículo 100.- Condiciones para la habilitación del Suelo para la Edificación. - Las determinantes urbanísticas para la habilitación de suelo serán definidos en cada polígono de intervención territorial, planes parciales y demás normativa vigente en la materia.

La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, que se encuentran establecidos en la presente Ordenanza y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 101.- De la Emisión de las Autorizaciones para Habilitación. - La emisión de autorizaciones para la habilitación del suelo, edificación y emisión de informes con las determinantes de los predios, es competencia del ejecutivo del GAD Municipal de Quijos. Para la autorización de los fraccionamientos del suelo, los requisitos se establecerán en el reglamento a la presente ordenanza.

Para la construcción de edificaciones que requieran obras, conforme lo establecen los artículos 79 y 83 de la presente Ordenanza, la autorización de habilitación de suelo se realizará por fases.

Realizada la ejecución de las obras referidas en los artículos mencionados, se podrá solicitar la autorización de continuación de construcción de la edificación, una vez que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, verifiquen y certifiquen el cumplimiento de las mismas, conforme a los estudios que hayan sido requeridos.

Artículo 102.- Permisos de Edificación. - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal de Quijos. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

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

Artículo 103.- Del control de la habitabilidad. - Mientras dure la construcción, el GAD Municipal de Quijos 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.

Artículo 104.- Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones- Los



propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal de Quijos.

66

Artículo 105.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina. - La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

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

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal de Quijos procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal de Quijos el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo. 106.- Usos preexistentes y provisionales. - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal de Quijos en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal de Quijos podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que



permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

67

Artículo 107.- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS). - El “Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo”, IPRUS es el instrumento de información básico para la habilitación del suelo y la edificación, y es el 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. La información mínima que contendrá el IPRUS se acogerá a lo determinado en el art. 37 de la resolución Nro. 005-CTUGS-2020.

Artículo 108.- Aprobación de Proyectos Arquitectónicos. - Una vez obtenido el informe predial de regulación de uso del suelo - IPRUS, el propietario del predio a través de un profesional de la arquitectura, deberá tramitar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial o quien haga sus veces, el proyecto arquitectónico cumpliendo las determinantes establecidas en la presente Ordenanza o sus instrumentos urbanísticos complementarios, la aprobación de los proyectos la realizará el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial previo la emisión de la resolución administrativa de delegación emitida por el ejecutivo cantonal. La vigencia de los proyectos se realizará de acuerdo al artículo 101., de la presente ordenanza.

Artículo 109.- Habilitación del suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas naturales. - Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Quijos o quien haga sus veces, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe toda edificación residencial y usos de destino comercial, servicios o de actividades que conlleven la presencia permanente de personas por más de 2 horas, en zonas determinadas con nivel de riesgo “alto” o “muy alto”.
- b) Los proyectos que se encuentren en zonas determinadas con nivel de riesgo “medio” deberán presentar los siguientes estudios:
 - Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Quijos.
 - Estudio de estabilidad de taludes o laderas, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
 - Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.





- Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO I REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 110.- Propiedad Horizontal. - Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y locales comerciales u otros bienes, que sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Artículo 111.- Edificaciones que Pueden Acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. – Las edificaciones a ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la habilitación del suelo, deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas en vialidad e infraestructura básica asignadas a cada polígono de intervención territorial en el que se inserten, y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y demás normativa vigente en la materia.

Además, el proyecto deberá garantizar el acceso y articulación adecuado hacia vías públicas, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto.



Artículo 112.- Declaratoria de Propiedad Horizontal y Modificaciones. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Quijos, conocerá y resolverá sobre las solicitudes de sujeción y de modificaciones al régimen de propiedad horizontal presentadas por parte de las personas interesadas, de conformidad a lo establecido en el Código Civil, COOTAD y demás leyes que regulen la materia.

69

Artículo 113.- Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal. - Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

- a) Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal: es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias unidades de vivienda unifamiliar, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente. La autorización, afecciones y restricciones se determinan en los Polígonos de Intervención territorial.
- b) Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical: es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o implementarse unidades de vivienda bifamiliar, multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo a las determinantes establecidas en la Ordenanza vigente. La autorización, afecciones y restricciones se determinan en los Polígonos de Intervención territorial.

Artículo 114.- De las nuevas edificaciones. – Las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua, en caso de incendio;
- d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera, que cada departamento tenga su propia instalación, hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;
- e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores, con medidor exclusivo;
- f) Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;
- g) En caso de sobrepasar los cuatrocientos cincuenta (450) m², de construcción o más de tres (3) unidades de vivienda y/o tres pisos se exigirá planos y firma de





responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios.

- h) Cuadro de áreas, linderos, áreas verdes y alícuotas especificadas con detalle,
- i) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se encargará de verificar el cumplimiento del presente artículo.

70

Artículo 115.- De la construcción una vez aprobado el proyecto. - Durante la construcción, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

CAPITULO VI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 116.- Definición. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

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

SECCIÓN I INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 117.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

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

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

Artículo 118.- Lineamientos para la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios. - Para la determinación del reparto equitativo de cargas y beneficios que se



aplicará en cada instrumento de planificación complementaria o de gestión, deberán analizarse los objetivos de planificación y cumplir los siguientes parámetros:

- a) Establecer el instrumento de planificación complementaria o de gestión en el que se aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b) Las operaciones urbanas determinadas en el instrumento de planificación complementaria o de gestión deberán considerar las previsiones relacionadas con la dotación de infraestructura, equipamientos, cesiones, subdivisiones, fases de desarrollo y los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- c) El reparto de cargas y beneficios se encuentran determinados en general en cada una de las unidades de actuación urbanística planteada en el Plan.
- d) La aplicación de este tipo de instrumentos quedará a discrecionalidad del GADM Quijos dependiendo del caso, el cual será determinado por la unidad de Planificación y Ordenamiento Territorial y será aprobado por el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial en concordancia con el art. 77 de la LOOTUGS.

Artículo 119.- Unidades de actuación urbanística. - Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este Plan o mediante un plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en este instrumento y en los planes urbanísticos complementarios.

Las unidades de actuación urbanística planteadas en el Plan y las posteriormente planteadas por iniciativa pública o privadas se encuentran reguladas en el acápite 2.1.1. del Plan.

Las unidades de actuación urbanística cuya normativa y delimitación territorial son establecidas dentro de este Plan, incluyen los objetivos, las disposiciones que las rigen y la ubicación de cada una de ellas.

Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística de este Plan, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa. La Tabla 30 detalla las unidades de actuación urbanística del presente Plan:

Tabla 30: Unidades de Actuación urbanística identificadas.



Centro poblado	PIT	UAU (Código)	Instrumento de gestión del suelo
Baeza	BZ-04	UAU-01	Afectaciones
			Banco de Suelos
			Derecho de adquisición preferente
	BZ-07	UAU-02	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
	BZ-08	UAU-03	Integración inmobiliaria
Fraccionamiento, partición y subdivisión			
Derecho de adquisición preferente			
Papallacta	PP-04	UAU-04	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
			Derecho de adquisición preferente
	PP-05	UAU-05	Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
	PP-06	UAU-06	Reajuste de terreno
			Integración inmobiliaria
Derecho de adquisición preferente			
San Francisco de Borja	SB-01	UAU-07	Reajuste de terreno
	SB-03	UAU-08	Fraccionamiento, partición y subdivisión
			Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
	SB-06	UAU-09	Afectaciones
			Banco de Suelos
Derecho de adquisición preferente			

Elaborado por: Equipo consultor, octubre 2024.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 120.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial se aplican con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, y asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Fraccionamiento.
- Cooperación entre partícipes

Artículo 121.- Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento



urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma, las condicionantes para el uso de esta figura se encuentra determinado en el Plan.

73

Artículo 122.- Integración inmobiliaria. - La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

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

Artículo 123.- Fraccionamiento. - El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del GADM de Quijos, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en este Plan y los planes urbanísticos complementarios.

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

Artículo 124.- Condiciones de la habilitación del suelo. - Para fraccionar y/o habilitar el suelo en el cantón Quijos, se deberá considerar lo siguiente:

1. El propietario del terreno a fraccionar en suelo urbano o suelo rural habilitado para lotizar o fraccionar, debe garantizar el acceso a los predios resultantes de la subdivisión, así como la dotación de infraestructura básica. Si el predio se localiza en una vía que se encuentra planificada pero no abierta siguiendo todos los procesos de ley, será responsabilidad del propietario garantizar el acceso, así como proporcionar de infraestructura básica.
2. Si en los fraccionamientos ubicados en suelo urbano o suelo rural se proponen vías, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo, de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta, para lo cual deberá presentar los estudios al Gobierno Municipal de Quijos y las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.
3. En caso que los lotes den frente a vías públicas, el Gobierno Municipal de Quijos determinará la forma en que los propietarios contribuirán para las obras existentes o faltantes.
4. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán las autorizaciones correspondientes de acuerdo a lo definido en las normativas legales vigentes.
5. Las particiones judiciales de los terrenos, serán conocidas por el concejo municipal.
6. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la





autorización respectiva.

7. Se podrán realizar fraccionamientos en suelo urbano y rural siempre que se cumplan con las determinantes establecidas en los polígonos de intervención territorial.

8. Los suelos rurales que se fraccionen sin que se realice la cesión obligatoria dispuesta en la ley, solo podrán ser destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y no serán susceptibles de urbanizar ni lotizar.

9. Para el fraccionamiento de suelo proveniente de adjudicación de tierras rurales estatales, además del cumplimiento de las disposiciones constantes en la presente ordenanza, deberán contar con la autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional, en aplicación de la ley de la materia.

Artículo 125.- Cooperación entre partícipes. - La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una modificación de la morfología de los predios existentes. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes; las condicionantes para el uso de esta figura se encuentran determinado en el Plan.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 126.- Instrumentos para regular el mercado del 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 para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- a) Derecho de adquisición preferente
- b) Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
- c) Afectaciones
- d) Banco de suelo
- e) Declaratoria de zonas especiales de interés social
- d) Anuncio del proyecto
- f) Derecho de superficie

Artículo 127.- Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el GADM Quijos para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso, las condicionantes para el uso de esta figura se encuentra determinado en el Plan.

Artículo 128.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. – La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el GADM Quijos para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos



complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de los Permisos Municipales, las condicionantes y proceso para el uso de esta figura se encuentra determinado en el Plan.

75

Artículo 129.- Afectaciones. – Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad, las condicionantes y proceso para el uso de esta figura se encuentra determinado en los estándares urbanísticos del presente Plan.

Artículo 130.- Banco de suelos. – Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado o público que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, las condicionantes, proceso y sitios específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en los estándares urbanísticos del Plan.

Artículo 131.- Zonas Especiales de Interés Social. - Las Zonas Especiales de Interés Social son áreas urbanas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas prioritariamente para la implementación de vivienda de interés social, y para el reasentamiento y/o la relocalización de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo o que se localizan sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

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

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

Artículo 132.- Lineamientos generales para implementar proyectos de vivienda social. – La vivienda social, se debe realizar en base a ciertos lineamientos basados sobre la necesidad de familias y hogares de recursos económicos limitados que no han podido acceder al derecho a la vivienda digna, además de una demanda real de las familias en el cantón Quijos, por lo que se estima se contemplen mínimo los siguientes



lineamientos:

- Todo proyecto de vivienda social deberá ser aprobado mediante ordenanza.
- La necesidad de demanda de vivienda deberá ser justificada por el promotor del proyecto, y será aprobada por la unidad de ordenamiento territorial y planificación urbana por separado, en caso de que uno de los informes no sea favorable el proyecto no se dará.
- Cumplir con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo con respecto a los polígonos de intervención territorial donde puede darse estos proyectos, respetando las unidades de actuación urbanística planteadas.
- No se podrá otorgar este beneficio a familias y hogares que tengan otros bienes inmuebles en el cantón Quijos, exceptuando a las familias que por motivos de reubicación por encontrarse en zonas de riesgo “altas” o “muy altas” y no posean más predios, deban ser trasladados.

76

Artículo 133.- Anuncio del proyecto. - El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. La aplicación de esta herramienta puede ser adoptada por los otros niveles de gobierno que ejecuten obra pública.

Artículo 134.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada, las condicionantes y proceso para el uso de esta figura se encuentra determinado en los estándares urbanísticos del Plan.

SECCIÓN IV

INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 135.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Artículo 136.- Concesión onerosa de derechos COD. - El GADM de Quijos, utilizará la concesión onerosa de derechos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general. El uso y los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en los términos establecidos en la ley. En el caso del cantón Quijos la implementación de la concesión onerosa de derechos bajo 3 figuras que se determinan a continuación:

- Por cambio de uso de suelo





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

Artículo 137.- Por cambio de uso de suelo COD. – La siguiente figura se da para cambios de uso de suelo dentro del área urbana, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

$$COD = (Apv * Fc) * \%Ps$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Apv = Avalúo del suelo predial vigente.

Fc = factor de apreciación del suelo.

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

Artículo 138.- Por derechos de edificabilidad máxima COD. – La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en las zonas urbanas, y tratar de no limitar el desarrollo de la población, las condicionantes, y polígonos de intervención territorial específicos para el uso de esta figura se encuentra determinado en el presente Plan, por encontrarse en áreas urbanas con espacios reducidos la COD se aplicará en el incremento de altura, es decir aumentando el número de pisos, hasta el límite establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

$$COD = \left(\frac{(Atc - Aec) * Vc}{P} \right) * \%Ps$$

Donde:

COD= Concesión onerosa de Derechos.

Atc = Área total construida en m².

Aec = Área excedente construida en m².

Vc = Valor por m² de la construcción en \$

P= Altura máxima (pisos) permitido

% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

Artículo 139.- Por autorización de mayor aprovechamiento de suelo COD. – La siguiente figura se propone como un incentivo al desarrollo de la construcción en el área rural y de proyectos que aporten al desarrollo del cantón; por encontrarse en áreas rurales con espacios amplios la COD se aplicará en el aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es decir aumentando el área de construcción, hasta el límite establecido por el factor de edificabilidad máxima determinado en cada PIT. Para determinar el pago para el cambio de uso de suelo se empleará la siguiente formula:

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

Donde:

COD= Concesión Onerosa de Derechos.



Acpb = Área de construcción propuesta en Planta Baja en m².
COSd = Coeficiente de Ocupación del Suelo excedente en m².
Vc = Valor por m² de la construcción en \$
% Ps = Porcentaje de participación del GADM Quijos.

78

SECCIÓN V INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DE SUELO RURAL

Artículo 140.- Instrumentos de gestión del suelo rural. – Además de los instrumentos ya determinados en el presente capítulo, para establecer la gestión del suelo rural, se deberá considerar los artículos pertinentes de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales que se podrán utilizar en conjunto con los instrumentos de gestión que deberán ser utilizados para las autorizaciones de uso, legalización y ocupación, además de los permisos que se deben obtener de la Autoridad Agraria y en el caso de los predios que se encuentran en Áreas protegidas por la Autoridad Ambiental Nacional.

Artículo 141.- Incentivos no determinados en la norma nacional. – En razón de la importancia de fomentar iniciativas de conservación y protección de espacios naturales, el GAD municipal puede fomentar la transformación de suelo de producción a suelo de protección, mediante compensación de tributos, esto se encuentran determinados en el acápite del Plan.

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

Artículo 142.- Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo Municipal del GADM Quijos, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza. Para su aprobación se desarrollará una fase coordinada de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

Artículo 143.- Tipos de Planes Urbanísticos Complementarios. - Son planes urbanísticos complementarios los siguientes:

- Los planes maestros sectoriales;
- Los planes parciales; y,
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes Espaciales).



Artículo 144.- Vigencia y Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. –

La vigencia de los planes urbanísticos complementarios se definirá en cada uno de ellos y, excepcionalmente, deberán ser revisados en los siguientes casos:

- a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto al crecimiento demográfico del uso e intensidad de ocupación del suelo, o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.
- b) Cuando surja la necesidad de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, y en general, de servicios públicos.
- c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se evidencie la necesidad de implementar determinados ajustes.
- d) Por solicitud del Concejo Municipal.

Las revisiones de los planes urbanísticos complementarios serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal.

Artículo 145.- De los Planes Maestros Sectoriales. -

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar e implementar políticas, programas o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal, estableciendo la política y la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial; tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

Artículo 146.- Iniciativa para la Elaboración de Planes Maestros Sectoriales. –

La elaboración de planes maestros sectoriales podrá ser de iniciativa municipal o estatal. En caso de ser estatal, le corresponderá al ente rector de la administración central, en razón de la materia.

Artículo 147.- De los Planes Parciales. -

Los planes parciales tienen por objeto la gestión del suelo en polígonos de intervención territorial en suelo urbano. Los planes parciales son instrumentos de planeamiento territorial complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se desarrollan con el fin de establecer determinaciones específicas para suelo urbano y para el suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales incorporarán definiciones normativas, la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma, en el presente Plan de Uso y Gestión del Suelo se propone únicamente un plan parcial para el sector de Guagrayacu.

En caso de tener la necesidad de aumentar otro plan parcial este deberá ser aprobado por el Consejo Municipal del GADM Quijos.

Artículo 148.- De la Aprobación de los Planes Parciales. -

Los planes parciales serán



aprobados por el Concejo Municipal del GADM Quijos. Para la aprobación se desarrollará de manera previa una fase de socialización de conformidad con la legislación vigente. Los planes parciales identificados por el GADM Quijos se encuentran detallados en el acápite 9.9.1. del Plan de Uso y Gestión del Suelo Anexo 3.

El Concejo Municipal podrá aprobar planes parciales adicionales, vía reforma y los incorporará en el anexo correspondiente a la presente Ordenanza.

Artículo 149.- Iniciativa para la Elaboración de Planes Parciales. - La iniciativa para la elaboración de planes parciales en el cantón Quijos podrá ser pública o mixta. Se podrán proponer planes parciales en el suelo urbano.

Artículo 150.- Otros Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - Se podrán generar los instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios para el Cantón, en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente.

Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo y serán aprobados por el Concejo Municipal de Quijos. Para su aprobación se desarrollará una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada. Los planes especiales identificados por el GADM Quijos se encuentran detallados en el acápite 9.9.2 del Plan de Uso y Gestión del Suelo Anexo 3.

TITULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

CAPITULO I DEL USO DE LA INFORMACIÓN

Artículo 151.- Información para la gestión de la ordenanza. – Para la gestión de la Ordenanza la información base utilizada será:

- Documento de Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial
- Documento de Plan de Uso y Gestión del Suelo
- Fichas de usos y aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial.
- Archivos vectores (shapes) y raster (tif) cartográficos, fuente del desarrollo de los estudios realizados.
- Mapas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- Mapas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 152.- Información cartográfica para la aplicación de la ordenanza. – Para la aplicación de la ordenanza y la gestión de lo determinado en el Plan de Uso y Gestión



del Suelo, la información de uso principal será la base de datos cartográfica que se encuentra en formato (shp), por lo que todos los funcionarios municipales deberán utilizar este insumo para realizar sus labores en caso de requerirlos.

En caso de existir inconsistencias entre los mapas en formato jpg o pdf, y la información cartográfica, será esta última la que deberá ser utilizada. Los principales archivos a ser utilizados como uso del instrumento PUGS serán los siguientes:

- Modelo de riesgos: riesgo.tif: con 6566924 entidades
- Nivel de riesgo.shp: con 5 entidades
- Limite urbano propuesto.shp: con 8 entidades
- Unidades de actuacion urbanistica.shp: con 9 entidades
- PIT Urbano Quijos Propuesto.shp: con 36 entidades
- PIT Rural Quijos Propuesto.shp: con 230 entidades
- Derecho de via.shp: con 145 entidades
- Derecho de via estatal.shp: con 20 entidades
- Derecho de via rural vecinal.shp: con 33 entidades
- Franja de protección de cuerpos de agua.shp: con 179 entidades
- Franja de protección infraestructura lineal estrategica.shp: con 61 entidades
- Franja de protección agua Papallacta EPMAPS.shp: con 9 entidades
- Franja de protección OCP.shp: con 3 entidades
- Franja de protección Pluspetrol.shp: con 1 entidad
- Franja de protección Poliducto Petroecuador.shp: con 3 entidades
- Franja de protección ramal Chalpi Papallacta EPMAPS.shp: con 7 entidades
- Franja de protección SOTE.shp: con 3 entidades
- Franja de protección Transmision eléctrica.shp: con 4 entidades

Se podrán actualizar y mejorar las escalas de todas las entidades, exceptuando los archivos: limite urbano propuesto, Unidades de actuación urbanística, PIT Urbano Quijos Propuesto y PIT Rural Quijos Propuesto, que únicamente podrán ser actualizados una vez que se cumpla el periodo de fenecimiento del PUGS es decir en el año 2033.

CAPITULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS

Artículo 153.- Informes mínimos necesarios para habilitar el suelo y la edificación.

– Los instrumentos de información mínimos para la habilitación del suelo y la edificación son los siguientes:

- a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS.
- b) Informe de Compatibilidad de uso del suelo
- c) El Informe de zonificación del nivel de riesgos emitido por la Unidad de Gestión de Riesgo o quien haga sus veces.
- d) El pago del Impuesto predial del año en curso.



Artículo 154.- Tipos de permisos para habilitar el suelo y la edificación. – la habilitación del suelo en el cantón Quijos conlleva el otorgamiento de permisos de acuerdo a la obra de construcción o modificación que se desea realizar en el predio, esto en concordancia con lo determinado en los Instrumentos de Gestión del suelo y lo normado en los Polígonos de Intervención Territorial, los tipos de permiso se enlistan a continuación:

- a) Permiso para Reajuste de terreno
- b) Permiso para Integración inmobiliaria
- c) Permiso para Fraccionamiento, partición, subdivisión
- d) Permiso para Trabajos Menores
- e) Permiso para Construcción.
- f) Permiso para Proyectos especiales

Los requisitos para los permisos se establecerán por medio del reglamento que será construido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 155. Permisos para trabajos menores. - Son aquellas modificaciones menores internas o externas que no superan el porcentaje mínimo del COS en los polígonos de intervención territorial en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales sujetándose a las reglas técnicas vigentes.

Artículo 156. De la aprobación de los planos. - Toda nueva construcción, reconstrucción o ampliación de una edificación con excepción dispuesta en el art 154; requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y deberán sujetarse a los formatos establecidos en las normas INEN 567, 568, 569, los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecto/a, ingeniera/o respectivamente; Los contenidos mínimos de los planos se establecerán por medio del reglamento que será construido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Los requisitos para la aprobación de planos se establecerán por medio del reglamento que será construido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo 157.- Periodo para obtención del registro catastral. - Dentro del término de treinta días subsiguientes a la obtención del permiso de habitabilidad, la Unidad de catastros y Avalúos notificará al propietario el cambio de avalúo de su lote y un certificado de registro catastral.

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 158.- Competencia.- Tiene competencia para juzgamiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza el delegado de la máxima autoridad, quien previa



inspección e informe de las Direcciones de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento, Servicios Públicos y Ambientales y Planificación y Ordenamiento Territorial según sea el caso, instaurará el respectivo expediente administrativo sancionatorio enmarcado en el ámbito del GAD Quijos y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República del Ecuador.

83

Artículo 159.- De la responsabilidad. - Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas, por acción u omisión las acciones determinadas en la presente ordenanza.

Artículo 160.- De las infracciones y sus sanciones. - El Comisario Municipal, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en los Artículos. 111, 112, 113 y 114 de la LOOTUGS.

Artículo. 161.- Infracciones leves. - Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

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

Art. 162.- Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales las siguientes:

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



Art. 163.- Sanciones. - Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ley. Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

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

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

Artículo 164.- Suspensión o paralización de obra. - Se procederá a la suspensión o paralización de la obra por parte de los Comisarios Municipales, en los siguientes casos:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente permiso de Construcción.
- b) Cuando una edificación con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y/o responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito.
- g) Cuando el propietario y/o responsable técnico no tenga la compatibilidad de uso de suelo y el IPRUS.

Artículo 165.- Demolición de Obras. - Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- b) Ocupación de retiros en oposición a lo determinado en los Polígonos de Intervención Territorial que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- d) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros. (Además que no haya pagado la Concesión Onerosa de Derechos).



- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.
- h) La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final.
- i) Construcciones que hayan cumplido su tiempo de vida útil obsoletas, que se encuentren abandonadas y se constituyan como un peligro para peatones y sociedad en general.

85

Artículo 166.- De la detección de la infracción. - El procedimiento se lo realizara de acuerdo a lo establecido en el reglamento de la ordenanza y las disposiciones del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 167.- De la reincidencia. - En caso de reincidencia se impondrá una nueva multa duplicando los valores y se procederá a la demolición de acuerdo al procedimiento del GAD Municipal.

Artículo 168.- Motivación. - el delegado de la máxima autoridad previo a emitir la resolución dentro de un proceso administrativo sancionatorio deberá formarse el criterio a través de lo realizado por la parte inspectora que basa su informe en asesoramientos técnicos y/o jurídicos a efecto de que las resoluciones estén debidamente motivadas.

Artículo 169.- Normas conexas. - En los ámbitos no contemplados en el presente capítulo se aplicará lo establecido en la Constitución de la Republica, COOTAD y de más leyes conexas.

Artículo 170.- Concurrencia de infracciones. - Las sanciones previstas en el presente capítulo de la ordenanza se impondrán sin perjuicio de otras sanciones que se deriven por el hecho cometido.

Artículo 171.- Responsabilidad del infractor. - Cuando en la sanción impuesta sea el derrocamiento total o parcial de la obra se establecerá el plazo en que el infractor debe cumplir por su cuenta con la sanción, en caso de no proceder el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos queda en la facultad de proceder a dicha demolición lo cual será cobrado al infractor con un recargo del 20% del costo del derrocamiento. Que se lo realizará a través de vía coactiva.

Artículo 172.- Construcciones declaradas como patrimonio. - Referente a construcciones declaradas como Patrimonio cultural esta deberá someterse a lo establecido en la ley de Patrimonio y lo establecido en las normas vigentes.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - El Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y



Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Quijos será publicado y difundido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como dependencias municipales responsables de su elaboración.

86

Segunda. - En caso de que los predios rurales sean menores a las dimensiones descritas en los lotes mínimos determinados en los Polígonos de Intervención Territorial, del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se procurará su unificación en caso de que el propietario tenga lotes colindantes y de no ser el caso se prohíbe la fragmentación de estos.

Tercera. – Cualquier intervención de apertura y trabajos viales por parte de personas naturales y jurídicas Instituciones públicas y/o privadas deberán realizarla previo coordinación y aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Cuarta. – Forman parte integrante de la presente ordenanza los anexos adjuntos al presente, los cuales se aprueban conjuntamente con la presente ordenanza, siendo los principales el documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el documento del Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial.

Quinta. – Actividades económicas como centros de tolerancia, prostíbulos, burdeles, casas de cita, se podrán autorizar únicamente en los Polígonos de Intervención Territorial Pitr-4, Pitr-9, y deberá cumplirse la consulta previa con los vecinos que se encuentren dentro del área de influencia.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. – Bajo el principio de irretroactividad, todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a lo establecido en las ordenanzas e instrumentos vigentes previo al presente cuerpo normativo.

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

Segunda. - Debido al ajuste de los perímetros urbanos y rurales, la Unidad de Catastros y avalúos deberá realizar la migración de los predios urbanos que pasaran a ser rurales y viceversa, revalorizando el suelo de acuerdo a los precios por metro cuadrado en cada



sector, para esta tarea se dará un plazo máximo de ciento veinte (120) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

87

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

Cuarta. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, deberá realizar en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación y publicación de la presente ordenanza, los Planes Parciales y Planes Especiales determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y deberán ser aprobados cada plan parcial ejecutado por medio de ordenanza, como lo establece la LOOTUGS.

Quinta. – La determinación de los detalles como requisitos, procesos y tiempos de los tramites sobre los instrumentos de gestión del suelo, serán determinados en un reglamento a la presente ordenanza, que será realizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y revisado por la Procuraduría Sindica, en un plazo máximo de 120 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

Sexta. – En un término de 120 días La determinación de los detalles como requisitos, procesos y tiempos de los tramites sobre los instrumentos de gestión del suelo, serán determinados en un reglamento a la presente ordenanza, que será realizado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y revisado por la Procuraduría Sindica, en un plazo máximo de 120 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera. – Deróguese en forma expresa la ordenanza que aprueba y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (pdot) 2019-2023 y el plan de uso y gestión del suelo (PUGS) 2021-2033 del gobierno autónomo descentralizado municipal de quijos, del 15 de marzo del 2022, y a la ordenanza n.- 31-GADMQ-2023 que reforma a la ordenanza que aprueba y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) 2019-2023 y el plan de uso y gestión del suelo (PUGS) 2021-2033 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, del 17 de noviembre del 2023 y toda ordenanza, acuerdo o resolución municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente borrador de “ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO



DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023”. Entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

88

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; el Concejo en Pleno en Sesión Extraordinaria del 04 de noviembre del año 2024.

Ing. Edison Tarquino Cueva Bohórquez
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE QUIJOS**

Abg. Lilia Vinueza Varela
**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La suscrita secretaria del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos en debida y legal forma **CERTIFICO** que la “**ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023**”; fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quijos, en sesiones extraordinarias de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro en primero, y segundo debate, respectivamente, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.- Lo certifico.



Abg. Lilia Vinueza Varela

SECRETARIA DEL CONCEJO

**DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
QUIJOS**

TRASLADO, de conformidad a lo dispuesto en el Art, 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la presente, **“ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023”**; el cuatro de noviembre del dos mil veinticuatro, para su respectiva sanción y promulgación. - CÚMPLASE.

Abg. Lilia Vinueza Varela

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

SANCIÓN. - ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS. - Ingeniero Edison Tarquino Cueva Bohórquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 05 de noviembre del 2024, a las 15H00.-De conformidad con lo dispuesto en el Art. 248, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la , **“ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023”**. , Está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República del Ecuador. **SANCIONO** la presente Ordenanza, para que entre en vigencia, a cuyo efecto



se promulgará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-. **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

90

Ing. Edison Tarquino Cueva Bohórquez
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE QUIJOS**

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS. - CERTIFICO: que la presente, **“ORDENANZA QUE PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023 -2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2021 -2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, QUE SUSTITUYE A LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y PONE EN VIGENCIA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2021-2033 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS, DEL 15 DE MARZO DEL 2022, Y A LA ORDENANZA REFORMATORIA N.- 31-GADMQ-2023”**; fue sancionada por el Ingeniero Edison Tarquino Cueva Bohórquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el cinco de noviembre del año 2024.

Abg. Lilia Vinueza Varela
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**