

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

RESOLUCIÓN:

SERVICIO NACIONAL DE ADUANA DEL ECUADOR - SENAЕ:

Oficio Nro. SENAЕ-DSG-2021-0240-OF 2

SENAЕ-SENAЕ-2021-0119-RE Refórmese la Resolución Nro. SENAЕ-SENAЕ-2017-0348-RE “Procedimiento para la Selección y el Control de los Pasajeros y su Equipaje en las salas Internacionales de Viajeros. (...)” 3

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

- Cantón San Jacinto de Buena Fe: Para la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.. 6

Oficio Nro. SENAE-DSG-2021-0240-OF**Guayaquil, 19 de octubre de 2021**

Asunto: PUBLICACIÓN EN EL REGISTRO OFICIAL DE LA REFORMAR LA RESOLUCIÓN Nro. SENAE-SENAE-2017-0348-RE "PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN Y EL CONTROL DE LOS PASAJEROS Y SU EQUIPAJE EN LAS SALAS INTERNACIONALES DE VIAJEROS.

Ingeniero
Hugo Enrique Del Pozo Barrezuela
REGISTRO OFICIAL DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR
En su Despacho

De mi consideración:

Con un atento saludo, solicito a usted comedidamente vuestra colaboración, para que se sirva requerir a quien corresponda la publicación en el Registro Oficial, de la Resolución Nro. **SENAE-SENAE-2021-0119-RE**, suscrita por la Sra. Carola Soledad Ríos Michaud- Directora General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, de los siguientes actos administrativos:

No. Resolución	Asunto:	Páginas
SENAE-SENAE-2021-0119-RE	"(...) RESUELVE: REFORMA LA RESOLUCIÓN Nro. SENAE-SENAE-2017-0348-RE "PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN Y EL CONTROL DE LOS PASAJEROS Y SU EQUIPAJE EN LAS SALAS INTERNACIONALES DE VIAJEROS. (...)"	04

Agradezco anticipadamente la pronta publicación de la referida Resolución, no sin antes reiterarle mis sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Gilliam Eleana Solorzano Orellana
DIRECTORA DE SECRETARIA GENERAL



Firmado electrónicamente por:
**GILLIAM ELEANA
SOLORZANO
ORELLANA**

Resolución Nro. SENAE-SENAE-2021-0119-RE**Guayaquil, 19 de octubre de 2021****SERVICIO NACIONAL DE ADUANA DEL ECUADOR****LA DIRECCIÓN GENERAL****CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador expresamente señala que son entidades del Sector Público: *“los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado”*;

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

Que, el artículo 227 de la norma ibídem señala que: *“la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;

Que, el artículo 144 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha 29 de diciembre de 2010, establece como Control Aduanero: *“El control aduanero se aplicará al ingreso, permanencia, traslado, circulación, almacenamiento y salida de mercancías, unidades de carga y medios de transporte hacia y desde el territorio nacional, inclusive la mercadería que entre y salga de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico, por cualquier motivo.*

Asimismo, se ejercerá el control aduanero sobre las personas que intervienen en las operaciones de comercio exterior y sobre las que entren y salgan del territorio aduanero.

El control aduanero se realizará en las siguientes fases de conformidad con la normativa internacional: control anterior, control concurrente y control posterior. (...)”;

Que, el artículo 208, Sujeción a la Potestad Aduanera, de la norma ibídem dispone: *“Las mercancías, los medios de transporte que crucen la frontera y quienes efectúen actividades directa o indirectamente relacionadas con el tráfico internacional de mercancías, están sujetos a la potestad aduanera.*

Cuando se someta a la potestad aduanera, mercancías perecibles o animales, el tenedor o propietario de la misma deberá justificar su origen, si no lo hiciera se presumirá que la misma es extranjera.”

Que, mediante Resolución Nro. SENAE-SENAE-2017-0348-RE, expedida el 10 de mayo de 2017, se expidió el *“Procedimiento para la Selección y el Control de los Pasajeros y su Equipaje en las Salas Internacionales de Viajeros”*;

Que, es necesario adecuar la referida resolución, con la finalidad de precautelar el distanciamiento de los pasajeros que arriben por las Salas Internacionales de Viajeros, para prevenir la propagación del Covid 19, teniéndose en cuenta que puede coincidir el arribo de varios vuelos en un determinado tiempo;

Que, en conformidad al informe técnico, legal y de viabilidad, se identificó que es necesario reforzar la obligatoriedad del uso del Sistema de Evaluación de Pasajeros, y normar un escenario de contingencia que permita precautelar el distanciamiento de los pasajeros, con la finalidad de evitar aglomeración en las salas

internacionales de viajeros;

Que, en conformidad al informe de socialización del proyecto de acto normativo “Reformar la Resolución Nro. SENAE-SENAE-2017-0348-RE “Procedimiento para la Selección y el Control de los Pasajeros y su Equipaje en las Salas Internacionales de Viajeros”, se obtuvieron observaciones del sector externo e interno, siendo necesaria la aplicación de un contingente, para prevenir la propagación del Covid 19, con la aplicación de controles aduaneros que permitan la facilitación del comercio;

Que, producto de las estadísticas obtenida de los vuelos arribados al país, se identificó que es necesario definir el concepto de contingente, conforme la cantidad de vuelos arribados en un tiempo determinado;

Que, de conformidad a las competencias y atribuciones que tiene el Director General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, se encuentra determinado en el literal l) del artículo 216 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, lo siguiente: “... l. Expedir, mediante resolución los reglamentos, manuales, instructivos, oficios circulares necesarios para la aplicación de aspectos operativos, administrativos, procedimentales, de valoración en aduana y para la creación, supresión y regulación de las tasas por servicios aduaneros, así como las regulaciones necesarias para el buen funcionamiento de la administración aduanera y aquellos aspectos operativos no contemplados en este Código y su reglamento...”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 38 de fecha 24 de mayo de 2021, la Sra. Carola Soledad Ríos Michaud fue designada Directora General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, de conformidad con lo establecido en el artículo 215 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones; y,

En ejercicio de sus facultades legales, **RESUELVE** lo siguiente:

REFORMAR LA RESOLUCIÓN Nro. SENAE-SENAE-2017-0348-RE “PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN Y EL CONTROL DE LOS PASAJEROS Y SU EQUIPAJE EN LAS SALAS INTERNACIONALES DE VIAJEROS”

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 3 por el siguiente:

“Artículo 3.- Sujeción al Procedimiento y al Resultado del Sistema de Evaluación.- Toda persona que ostente la calidad de pasajero e ingrese desde el exterior a las Salas Internacionales de Viajeros, estará sujeta al procedimiento obligatorio descrito en la presente resolución.

Los pasajeros que ingresan por la Sala Internacional de Viajeros, se someterán de manera obligatoria al resultado del Sistema de Evaluación del Pasajero, debiendo los servidores aduaneros efectuar el control de acuerdo al color asignado, sin embargo, en el caso de que se presuma que el pasajero ingresa bienes tributables, éstos deberán someterse a la inspección no intrusiva, la cual puede derivar a los demás controles establecidos en la normativa relacionada al “Procedimiento General para el Despacho de Equipaje de Pasajeros y Tripulantes que Ingresan o Salen de los Aeropuertos Internacionales del Ecuador”.

El uso inadecuado del Sistema de Evaluación del Pasajero por parte de los servidores aduaneros, será sancionado conforme a la Ley Orgánica del Servicio Público y el Reglamento Interno de Administración del Talento Humano del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador.”.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

“Artículo 6.- Contingencia.- En caso de daño, avería, falta del Sistema de Evaluación del Pasajero, falta de transmisión de la lista de pasajeros por parte de la aerolínea, se procederá al control aleatorio, basado en la presunción de existencia de bienes tributables por parte del servidor aduanero.

En el caso de congestión en la sala internacional de viajeros, la Dirección Distrital competente podrá, de acuerdo a la cantidad de pasajeros, efectuar el control aleatorio indicado en el inciso anterior. Se considerará congestión en la sala internacional de viajeros, cuando el arribo de dos (2) o más vuelos converjan en el lapso de una hora, generando afluencia de pasajeros.”.

Artículo 3.- Agréguese después del artículo 6, el siguiente título “DISPOSICIONES TRANSITORIAS” y añádase lo siguiente:

“PRIMERA: Para efectos del cumplimiento de la aplicación del control aleatorio para los escenarios de contingencia, la Dirección Distrital competente deberá realizar registros manuales que justifiquen la activación del contingente.

SEGUNDA: La Dirección Nacional de Mejora Continua y Tecnologías de la Información, deberá implementar en el plazo de 6 meses, contados desde la entrada en vigencia de la presente resolución, un mecanismo que permita la aplicación del control aleatorio automatizado para los escenarios de las contingencias.”.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del día hábil siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Encárguese a la Dirección de Secretaría General de la Dirección General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, la difusión interna de la presente resolución, así como, el formalizar las diligencias necesarias para su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Tributaria Digital.

TERCERA.- Encárguese a la Dirección Nacional de Mejora Continua y Tecnologías de la Información del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, la publicación de la presente resolución en el Sistema de Administración del Conocimiento (SAC) del Ecuapass y en la Biblioteca Aduanera.

Dado y firmado en el Despacho Principal de la Dirección General del Servicio Nacional de Aduana del Ecuador, en la ciudad de Santiago de Guayaquil.

Documento firmado electrónicamente

Sra. Carola Soledad Rios Michaud
DIRECTORA GENERAL



Firmado electrónicamente por:
**CAROLA SOLEDAD
RIOS MICHAUD**

ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS, DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el propósito de recuperar y fortalecer, tanto desde el punto de vista conceptual, la comprensión de la problemática territorial de nuestro país, de modo particular en el contexto del Cantón San Jacinto de Buena Fe, como para proponer acciones prácticas, tendientes a la formulación de directrices y estrategias, para la gestión del territorio, al servicio de todos los agentes sociales, así como sobre todo impulsar una implementación técnica que posibilitarían el desarrollo de la ciudad y su cantón, en un corto, mediano y largo plazo, desde un punto de vista pragmático, reconociendo que una instancia administrativa va más allá de los límites urbanos, sus áreas periféricas, suburbanas –rurales-, para aprovechar mejor las bondades y recursos territoriales, el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Jacinto de Buena Fe, a través de su máxima autoridad el Señor Alcalde, ha considerado prioritario realizar el “*Plan de Uso y Gestión del Suelo de San Jacinto de Buena Fe*”.

El GAD Municipal de Buena Fe, gracias a la visión de modernización y futuro que tiene su máxima autoridad, ha venido dando un gran impulso para mejorar los servicios de infraestructura, la dotación de algunos equipamientos, el mejoramiento del sistema vial, etc., y en esta ocasión sobre el futuro de su cantón a través de este instrumento de planificación territorial cantonal.

La realización de estudios de planificación urbana, cantonal y regional, la formulación de planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, y un PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, PUGS, constituyen desafíos para los Municipios del Ecuador que buscan el desarrollo de su cantón y sus ciudadanos.

Más allá del cumplimiento de lo que estipula la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Ocupación del Suelo, LOOTUGS, la Corporación CODURBAM, aspira que el cuerpo edilicio municipal, su máxima autoridad, los señores concejales, sus funcionarios y demás actores públicos y privados, se apropien de estos proyectos fundamentales y trascendentes para el futuro de su cantón, que aportará al crecimiento ordenado y al desarrollo de la ciudad de San Jacinto de Buena Fe, sus áreas de influencia inmediata, y sus potenciales territorios del área rural, por un fortalecimiento económico y la generación de oportunidades para sus ciudadanos y sus familias afectadas por una pandemia de proporciones mundiales y de incalculables consecuencias. Será de particular importancia la implementación técnica del presente proyecto, la formulación y aprobación de sus ordenanzas respectivas.

El PUGS facilitará al GAD Municipal de Buena Fe regular y gestionar el uso, técnicamente su ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE

CONSIDERANDO:

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

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

Que, de conformidad con el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas entre otras, la de Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada, con las distintas instancias territoriales, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 2, define ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 12, dispone entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y el 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, conforme a lo establecido en el artículo 272 de la Constitución de la República del Ecuador, la distribución de los recursos entre los gobiernos autónomos descentralizados será regulada por la ley, conforme a algunos criterios: 1. Tamaño y densidad de la población; 2. Necesidades básicas insatisfechas jerarquizadas, y consideradas en relación con la población residente en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados; y 3. Logros en el mejoramiento de los niveles de vida, esfuerzo fiscal y administrativo, y cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo del gobierno autónomo descentralizado.

Que, el artículo 276 Constitución de la República del Ecuador que establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, y el numeral 6 expresa que: "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 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, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos";

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);

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

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

Que, el 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 precautelarlos 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"; 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"; (...)"

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, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizarán 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 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los GAD en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno.

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

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas."

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, en

su Artículo 5 define los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: 1. La sustentabilidad, 2. La equidad territorial y justicia social, 3. La autonomía, 4. La coherencia, 5. La concordancia, 6. El derecho a la ciudad, 7. La función pública del urbanismo, 8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.

Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley."

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente"

Que, los miembros de la Comisión de planificación y presupuesto del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en reunión realizada el 07 de septiembre 2021, decidió: "Aprobar y emitir resolución favorable para el análisis, debate y aprobación de la Ordenanza del Plan de uso y gestión del suelo";

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 y 264, inciso final de la Constitución de la República, artículos 7, 54 letra e, 55 letras a, b, 57 letras e, x; y, 87, letras a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE

CONTENIDO E INSTRUMENTOS DE ACCIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Plan de Uso y Gestión del Suelo. - *El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón San Jacinto de Buena Fe y establece los aprovechamientos y asignaciones urbanísticas de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo, a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; y, estándares urbanísticos de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.*

Artículo 2. Alcance. - La presente Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe, constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales; el desarrollo local, la gestión territorial, sus componentes Estructurante y componente Urbanístico, y de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS.

Artículo 3. Objetivos. - La Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe, persigue como objetivos, garantizar que el GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe tenga en sus manos y a disposición de la ciudad un instrumento técnico jurídico que posibilite guiar férreamente y controlar a través de las normas urbanísticas el uso y ocupación del suelo; regular los procesos de crecimiento, de renovación urbana y de expansión del área urbana, de los asentamientos urbanos y de todo el territorio cantonal, normando los tipos de suelo y de conformidad a la LOOTUGS; y, contar con una herramienta técnica y de gestión en respaldo de la visión, objetivos estratégicos y el modelo territorial deseado, y que sea aplicado a través de una implementación técnica.

Artículo 4. Ámbito de Aplicación. - La presente Ordenanza se aplicará de manera obligatoria en el territorio del cantón San Jacinto de Buena Fe.

Artículo 5. Contenido. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, tiene como contenidos: El Diagnóstico y Propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 6. Instrumentos de Acción. - Constituyen instrumentos principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe: la presente Ordenanza y los documentos técnicos anexos del PUGS, que está en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, su Reglamento y la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020

Artículo 7. Declaración de interés público o social. - Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de uso y gestión del suelo, previstas en el PUGS. Las

actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de incidencia directa en el mismo, deberán sujetarse a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y de sus instrumentos de acción principales y complementarios que serán fiscalizadas y supervisadas por las respectivas autoridades municipales.

Artículo 8. Vigencia y evaluación. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado al inicio de cada administración municipal en correspondencia con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a través de planes parciales. No se podrá modificar el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar las asignaciones del componente urbanístico mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración y aprobación de planes parciales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 72 de la LOOTUGS.

La revisión del PUGS será continua y permanente por parte de la Dirección de Planificación, la que realizará un monitoreo periódico de las normas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán recopilados, sistematizados y remitidos hasta el 30 de diciembre de cada año, y puestos en conocimiento del señor Alcalde, quien instruirá al respecto a las unidades técnicas, legales y de control para que se ponga en práctica la referida evaluación en base al quehacer diario de su gestión, informe que será puesto en conocimiento del Concejo Municipal.

Artículo 9. Revisión. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe, será revisado en sus contenidos y su eficacia al inicio de cada gestión conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Las revisiones deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; y en respaldo de la LOOTUGS, sobre los componentes estructurante y urbanístico.

Artículo 10. Unidad encargada de la Implementación Técnica y Legal del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Jacinto de Buena Fe, estará bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, y dentro de la cual se conformará, una Unidad Especializada para la gestión y ejecución del PDOT y el PUGS.

Artículo 11. Documentos Técnicos. - Forman parte constitutiva de la presente ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón, los siguientes documentos técnicos:

- **DIAGNOSTICO DEL PLAN:**

- Introducción General
- 1. Delimitación del Área de Estudio
- 2. Descripción de los Aspectos Socioeconómicos Principales del Cantón y Centros Poblados
- 3. Proceso Histórico de Conformación Urbana

4. Delimitación de Áreas de Protección Histórica
5. Características Biofísicas, Ambientales y Territoriales del Cantón
6. Caracterización de las Amenazas y Riesgos
7. Estudio y Contexto del Territorio Cantonal – Uso del Suelo
8. Uso y Ocupación del Suelo Urbano
9. Estudio y Jerarquización de la Red Vial Cantonal y Urbana de Buena Fe y Patricia Pilar
10. Identificación del Equipamiento Comunitario
11. Redes de Servicios Básicos e Infraestructura: Agua potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, servicio de recolección de desechos sólido, servicio de red celular e internet.
12. Identificación de Asentamientos Precarios y/o Informales
13. Análisis de proyectos planificados en el cantón por el GAD Municipal de Buena Fe

- **PROPUESTA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO:**

- 1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
- 2 COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
- 21 Visión Cantonal y Modelo Territorial Deseado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Buena Fe 2020-2023
- 22 Referencias nacionales e internacionales para la planificación de ciudades y su gestión frente a la pandemia del COVID-19
- 23 Propuesta de Visión de desarrollo de ciudad y objetivos estratégicos al 2032
- 24 Revisión del límite urbano de los centros poblados
- 25 Definición de la estructura urbana rural
- 26 Propuesta de Clasificación del suelo
- 27 Subclasificación del suelo
- 2.7.1 Subclasificación del Suelo Urbano
- 2.7.2 Subclasificación del Suelo Rural
- 28 Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte
- 29 Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas
- 210 Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, de Conservación y de Servicios
- 211 Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano
- 3 COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
- 31 Definición del Modelo Teórico Conceptual para la Planificación Territorial del Área Urbana de Buena Fe y Patricia Pilar
- 32 Dimensionamiento de las Unidades Territoriales Homogéneas
- 33 Determinación de Unidades Territoriales Homogéneas y Parroquiales
- 34 Delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y sus tratamientos urbanísticos
- 35 Delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo rural y sus

- tratamientos urbanísticos
- 36 Definición del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano
- 3.6.1 Determinación de usos generales y específicos
- 3.6.2 Determinación de la ocupación y edificabilidad
- 37 Definición del aprovechamiento urbanístico en suelo rural
- 3.7.1 Determinación de usos generales y específicos
- 3.7.2 Determinación de la ocupación y edificabilidad
- 38 Estándares urbanísticos
- 39 Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura y espacios públicos, en función de las demandas existentes
- 3.10 Definición de sistemas viales y complementarios
- 3.11 Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público
- 3.12 Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente
- 3.13 Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social
- 3.14 Afectaciones
- 3.15 Determinación de Planes urbanísticos complementarios
- 3.16 Descripción de Instrumentos de gestión de suelo

Adicionalmente forman parte de todos estos estudios de consultoría, mapas, gráficos, y archivos digitales, entregados por el equipo técnico consultor interdisciplinario y que se encuentran en la Dirección de Planificación.

En la Fase I de Diagnóstico se generaron un total de 43 mapas, 20 gráficos y 37 cuadros.

En la Fase II de Propuesta, se generaron un total de 32 mapas, 27 gráficos y 63 cuadros.

Artículo 12. Glosario. –

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación. / Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS: son las áreas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo el tapa gradas en azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área verde: Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público.

Beneficios: constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada. - Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Cargas: son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB): Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB

por el número de pisos asignados.

Componente estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Buena Fe, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano que solo podrán ser modificados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Componente urbanístico: Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Estándares urbanísticos: Constituyen 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 lugar.

Frente mínimo: distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto

sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos y la zonificación correspondientes.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

Suelo: Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

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. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley.

Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Caminos Rurales y Vecinales: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Zonificación de ocupación y edificabilidad: Consiste la estructuración y presentación por polígonos de intervención de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad de acuerdo a las características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

TITULO I

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

VISIÓN, MODELO TERRITORIAL DESEADO Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Artículo 13. Componente estructurante. - Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano, determinados a partir de los objetivos de desarrollo y del modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Jacinto de Buena Fe.

Artículo 14. Visión de Desarrollo de la Ciudad. - Buena Fe al año 2032 será una ciudad de oportunidades, incluyente, con asentamientos humanos equitativos, ambientalmente sostenibles y productivos; con un sistema de salud, espacios públicos, equipamientos y movilidad adecuados; donde su población accede a servicios públicos e infraestructura de calidad, en un ambiente participativo, sano, seguro, ordenado, ecológico y atractivo para la vida.

Artículo 15. Modelo Territorial Deseado. - El Modelo Territorial Deseado es la forma de organización del territorio que permitirá que se lleven a cabo, de la manera más adecuada (sostenible, segura, equitativa y eficiente), la ocupación y todas las actividades de la población en el territorio; y que se fortalezcan los vínculos espaciales entre los asentamientos y entre estos y el medio natural.

Criterios cualitativos del Modelo Territorial Deseado:

- a. *Zona de desarrollo que garantice su sostenibilidad.* El modelo debe orientar a transformar a las parroquias en áreas de desarrollo sostenibles, que fomente una economía social y solidaria, a través de la asociatividad, diversificación de productos, autoabastecimiento, transformación y procesamiento, fortaleciendo encadenamientos productivos y circuitos solidarios.
- b. *Equilibrio territorial.* El modelo deberá sentar las bases para alcanzar a largo plazo un desarrollo territorial equilibrado y sostenible, solucionando de manera eficaz los problemas actuales que lo causan.
- c. *Complementario con San Jacinto de Buena Fe.* El modelo debe enfrentar y superar las dependencias que se generen con Buena Fe y beneficiarse de su interrelación, considerando un desarrollo complementario con sus parroquias.
- d. *Articulación con otras cabeceras parroquiales y cantonales.* Reconocer la jerarquía y potencialidades de otras cabeceras parroquiales y cantonales territorialmente cercanas, que son definidas como un núcleo central del modelo y contemplar actuaciones que

permitan ejercer la función central de dichas cabeceras.

- e. *Mantener un ambiente de calidad en todas las parroquias mejorando la calidad de vida.* Garantizar la protección, preservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural, frenando la presión de las actividades humanas sobre los recursos naturales, favoreciendo la vocación de sus suelos.
- f. *Cohesión social.* Promover un desarrollo social con enfoque de derechos que garantice lo previsto en el plan “Toda una Vida” y las que recomiendan las Agendas internacionales, a las cuales el Ecuador es suscriptor.

Artículo 16. Objetivos estratégicos a largo plazo para la planificación urbana y rural. –

Los objetivos planteados se basan en lo recomendado por la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036, la cual es una agenda que aplica integralmente los objetivos de desarrollo sostenible y enfocada en la planificación de las ciudades y en este caso enfocada a lo que se plantea para la ciudad de Buena Fe y sus asentamientos humanos.

Cuadro No. 1: Objetivos estratégicos para la planificación urbana al año 2032

Área de Gestión	Objetivos Estratégicos
Servicios públicos, equipamientos e infraestructura	Asegurar la cobertura equitativa y de calidad de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, y espacios de recreación; alternativas de financiamiento para su sostenimiento y dotar de infraestructura para el desarrollo de actividades económicas y productivas sostenibles.
Hábitat y Vivienda	Garantizar asequibilidad, accesibilidad y seguridad en la tenencia de vivienda y promover la articulación de la vivienda con las políticas de hábitat.
Sistemas de movilidad y transporte	Desarrollar sistemas integrados de movilidad inclusiva y sostenible y facilitar el financiamiento con enfoque de calidad ambiental y mitigación del cambio climático.
Derechos e inclusión	Fomentar una cultura ciudadana inclusiva que garantice el acceso universal, uso y disfrute del territorio, servicios y equipamientos para grupos de atención prioritaria incorporando en la planificación y gestión la perspectiva de género.
Conservación Ambiental, Gestión de Recursos y Residuos	Planificar la gestión urbana para la protección, conservación y recuperación ambiental.
Gestión de Riesgos, Resiliencia y Cambio Climático	Llevar a cabo acciones de adaptación del modelo territorial y urbano de gestión de la ciudad para la reducción del riesgo y los efectos del cambio climático.
Economía, desarrollo local y fomento productivo	Promover la asociatividad, emprendimientos, servicios e innovación a través de la dotación de infraestructuras y equipamientos y la zonificación adecuada de usos.

Uso, Gestión del Suelo y Ordenamiento Territorial	Reducir la expansión urbana dispersa y con bajas densidades; regular el mercado inmobiliario, el uso y rentabilidad del suelo y la calidad del entorno edificado y; garantizar el uso sostenible del suelo con potencial agrícola y productivo.
Cultura y Convivencia Ciudadana	Garantizar la identidad cultural y la salvaguarda del patrimonio con respeto a la diversidad.
Gobernanza, Participación y Transparencia	Fortalecer los procesos de planificación urbana para recuperar la ciudad como espacio de inclusión y redistribución.

Objetivos Estratégicos aplicados al medio rural:

1. Protección de las áreas naturales con valor ambiental y ecológico, y para la mitigación de riesgo.
2. Relocalización de personas en áreas de riesgo por inundación o deslizamientos.
3. Conservar y proteger sus recursos naturales, involucrando a la comunidad en la conservación de los mismos, y los cuales pueden formar parte un circuito de espacios turísticos que oferta el cantón.
4. Promover el desarrollo de sus actividades productivas agropecuarias, acuícolas y silvícolas, apuntando a una tecnificación que hagan competitivos los productos y organizando la actividad agroindustrial de procesamiento de productos.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA EN EL TERRITORIO CANTONAL Y DE LOS CENTROS POBLADOS

Artículo 17. Delimitación del Área Urbana de la Cabecera Cantonal de Buena Fe. – El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbana cantonal de San Jacinto de Buena Fe alcanza una superficie de 1.127,93 hectáreas. La superficie del límite urbano es suficiente para acoger el crecimiento poblacional a nivel urbano de Buena Fe hasta el año 2032, proyectado con una densidad poblacional de 72,2 hab/ha. Para efectos de la presente ordenanza, se adjunta el **Mapa No. 1** correspondiente a la delimitación del área urbana cantonal del San Jacinto de Buena Fe.

Artículo 18. Delimitación del Área Urbana de la Cabecera Parroquial de Patricia Pilar. - El límite urbano propuesto dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el área urbano parroquial de Patricia Pilar tiene una superficie de 159 ha, que representa una densidad proyectada de 64 hab/ha para acoger la población proyectada en los próximos 12 años. Para efectos de la presente ordenanza, se adjunta el **Mapa No. 2** correspondiente a la delimitación del área urbana parroquial de Patricia Pilar.

CAPITULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 19. Clasificación del Suelo Urbano y Rural. - Este estudio se enmarca dentro del Título III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOTUGS), Capítulo I, Sección primera: Clasificación y sub clasificación del Suelo. Dentro de este contexto, se tiene en el artículo 17, la clasificación del suelo en urbano y rural.

El Cantón San Jacinto de Buena Fe tiene una superficie cantonal de 58.432,32 ha, de las cuales el suelo urbano corresponde al 2,21% del total cantonal, y una superficie de 56.946,84 ha de suelo rural correspondiente al 97,79%. Ver **Mapa No. 3**

Cuadro No. 2: Superficie del Suelo Urbano y Rural del Cantón Buena Fe

Clasificación del suelo cantonal	Superficie (Ha)	%
Suelo urbano Cabecera Cantonal de Buena Fe	1.127,93	1,94
Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Patricia Pilar	159,04	0,27
Suelo Rural Cantonal	56.946,85	97,79
	58.233,81	100,00

Fuente: Mapa de Clasificación del Suelo propuesta de Buena Fe, 2021

Elaboración: Equipo Consultor Corporación CODURBAM, 2021

CAPITULO IV SUELO URBANO

Artículo 20. Suelo Urbano. – *“El suelo urbano es aquel que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En este suelo se incluyen los núcleos urbanos ubicados en suelo rural. El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y protección.”*

Artículo 21. Suelo Urbano Consolidado. – *“Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.”*

Artículo 22. Suelo Urbano No Consolidado. - *“Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.”*

Artículo 23. Suelo Urbano de Protección. – *“Es el suelo urbano que se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas. En este suelo se encuentra prohibida la urbanización y restringida la construcción.”*

Artículo 24. Clasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Cantonal de Buena Fe. - La

cabecera cantonal de San Jacinto de Buena Fe, dentro de su límite urbano corresponde el 46,09% a suelo urbano consolidado, el 39,70% a suelo urbano no consolidado y el 14,21% a suelo urbano de protección.

El suelo urbano consolidado se concentra en la zona central de la ciudad y hacia la Av. 7 de Agosto incluyendo a los siguientes barrios, lotizaciones y sectores: Lotización Nueva Esperanza, Lotización Divino Niño, Lotización F.J., Lot. La Carolina, Cooperativa de Transportes Buena Fe, Lot. Las Margaritas, Lot. Los Ceibos, Coop. Nogales Izurieta, Lot. Alta Gracia, Sector Norte, Paraíso del Norte, Coop. 19 de Octubre, Coop. Santa Rosa, Lot. Estela Espinoza, Lot. La Sonia, Coop. Nueva Buena Fe, Barrio Central, Pueblo Nuevo, Barrio Las Vegas, Lot. Las Vegas, Nueva Unión, Barrio El Paraíso, Barrio Santa Martha, Lot. Los Rosales, Lot. San José, Coop. San Jacinto, San Camilo Chico, Barrio Nueva Unión, Barrio San Francisco Sur, Lot. Juana Mercedes y La Pradera.

El suelo urbano no consolidado se concentra en la periferia del límite urbano, sobre todo al norte y sur del área urbana, inclusive los barrios y sectores que se encuentran en proceso de consolidación que son: Procacao, Lot. Bella Aurora, Lot. Catamayo, Lot. Sheila Carriel, Lot. Lupita, Barrio Miraflores, Lot. San Pedro, Lot. 22 de Junio, Lot. Seolsa, Lot. Ideal, Terrenos de Francisco Avilés, Cdl. El Bosque. Dentro de este suelo no consolidado se incluye la superficie que será destinada para el área industrial, así como el área al norte de esta incluyendo al poblado "La Soledad". La superficie de suelo urbano no consolidado son 447 hectáreas.

El área urbana de protección es la contemplada en el PDOT Buena Fe 2020-2023, y se encuentra al este del área urbana, colindante con el río Quevedo, que servirá como área de protección contra inundaciones, y así evitar el crecimiento hacia esta parte de la ciudad. Esta área de protección tiene una superficie de 160,24 ha. Vale recalcar que las áreas de protección de quebradas y esteros, se constituyen áreas de protección de escala menor y conforman el sistema ecológico de áreas verdes.

Cuadro No. 3: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal de Buena Fe

Subclasificación del suelo urbano - Buena Fe		
Tipo	Área (Ha)	%
Suelo Urbano Consolidado	519,91	46,09
Suelo Urbano No Consolidado	447,78	39,70
Suelo Urbano de Protección	160,24	14,21
Total Límite Urbano	1.127,93	100,00

Fuente: Mapa de Subclasificación del suelo urbano- Buena Fe
 Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

La subclasificación del suelo urbano de Buena Fe se encuentra en el **Mapa No. 4**

Artículo 25. Clasificación del Suelo Urbano de la Cabecera Parroquial de Patricia Pilar. - Dentro del límite urbano propuesto para la el área urbano-parroquial de Patricia Pilar, se ha establecido la subclasificación del suelo urbano.

El suelo urbano consolidado corresponde al 35,37 % de la superficie total, este suelo se concentra al norte del límite urbano, y hacia la Av. Pichincha, vía arterial de este asentamiento.

El suelo urbano no consolidado se ubica al este, oeste y sur del límite urbano, y corresponde al 51,33% del área urbana, este suelo está conformado por sectores en procesos de ocupación y por suelo que aún no ha sido intervenido, con características rurales, pero que es necesario para acoger el crecimiento poblacional y para la dotación de equipamientos.

El área urbana de protección se ha establecido en el margen oeste del río Baba, se ha establecido un margen de 100 metros de protección, según lo establecido en el artículo 64 del Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua. Asimismo, dentro del área de protección se ha incluido a una franja natural de vegetación que servirá para distinguir el límite entre lo urbano y rural, al noreste del límite urbano. adicionalmente, un área para protección de los sitios arqueológicos no intervenidos identificados en la etapa de diagnóstico. El área urbana de protección suma una superficie de 21,15 ha, correspondiente con el 13,30%.

Cuadro No. 4: Subclasificación del suelo urbano de la cabecera cantonal de Patricia Pilar

Subclasificación del suelo urbano - Patricia Pilar		
Tipo	Área (Ha)	%
Suelo Urbano Consolidado	56,26	35,37
Suelo Urbano No Consolidado	81,63	51,33
Suelo Urbano de Protección	21,15	13,30
Total Límite Urbano	159,04	100,00

Fuente: Mapa de Subclasificación del suelo urbano parroquial- Patricia Pilar
Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

La subclasificación del suelo urbano parroquial de Patricia Pilar se encuentra en el **Mapa No. 5**

CAPITULO IV SUELO RURAL

Artículo 26. Suelo Rural. - *“El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, extractivas, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se subclasifica en: de expansión urbana, producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y conservación.”*

Artículo 27. Subclasificación del Suelo Rural del Cantón San Jacinto de Buena Fe. - La metodología aplicada está basada en el diagnóstico del cantón y que se refiere principalmente a la capacidad de uso de la tierra CUT y a sus aptitudes agrícolas determinadas por el Ministerio de Agricultura y entre otros antecedentes. Se realizó un análisis multivariable para lograr determinar en forma espacial la ubicación de los mejores usos de acuerdo a sus aptitudes de generar producción.

Cuadro No. 5: Subclasificación del suelo rural y categoría de suelo correspondiente

SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	CATEGORÍA
PRODUCCIÓN	Agrícola sin limitaciones
	Agrícola con limitaciones
	Con fuertes limitaciones
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Con restricciones de manejo
PROTECCIÓN BVP Daule-Peripa	Agrícolas con limitaciones del BVP
	Agrícola con limitaciones
	Con restricciones y fuertes limitaciones
EXPANSIÓN URBANA	

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

El desglose de la subclasificación en el cantón San Jacinto de Buena Fe tiene la siguiente correspondencia:

Cuadro No. 6: Subclasificación del suelo rural del Cantón Buena Fe

SUBCLASIFICACIÓN SUELO RURAL	SUPERFICIE (hectáreas)
Producción	36.638,08
Protección	13.518,89
Aprovechamiento extractivo	34,16
Expansión Urbana	111,13

Fuente: Mapa de Subclasificación del suelo rural

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

La subclasificación del suelo rural se encuentra en el **Mapa No. 6**

Artículo 28. Suelo Rural de Producción. – *“Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.”*

Suelo rural de producción del cantón Buena Fe: En general y en el Cantón se tiene:

- *Suelos agrícolas, frutícolas y ganaderos*

Actividades agrícolas en capacidad de uso desde la II a la IV, es decir desde toda clase de cultivos agrícolas (clase II) a cultivos con restricciones (clase IV).

Superficie cantonal: 29.766,18 hectáreas

- *Suelos frutícolas, forestales y de protección*

Plantaciones forestales de índole económica y de protección en suelos con capacidad de uso V a la VII.

Superficie cantonal: 6.847,52 hectáreas

Artículo 29. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo. – *“Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.”*

Suelo rural para aprovechamiento extractivo en el Cantón Buena Fe: Superficie cantonal de las actividades mineras corresponde a 34,16 hectáreas.

Artículo 30. Suelo Rural de Protección. – *“Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.”*

Suelo rural de protección del cantón Buena Fe: En el Cantón de Buena Fe tiene cabida parte del BVP Daule Peripa, y ocupa 13.518,89 hectáreas de la superficie total cantonal (la superficie señalada en el mapa se refiere al suelo o terreno y no considera las áreas cubiertas por agua del embalse Daule Peripa y sus afluentes). Son bosques y vegetación protectores (BVP) aquellas formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas de dominio público o privado, que estén localizadas en áreas de topografía accidentada, en cabeceras de cuencas hidrográficas o en zonas que por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas, no son aptas para la agricultura o la ganadería, sus funciones son las de conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestres. Estas zonas se hallan sujetas a limitaciones de uso.

Un bosque protector privado constituye una herramienta jurídico-legal de conservación, aplicada y referida a un área en específico, en la cual por sus características y por voluntad de sus propietarios, será dedicada a la conservación de la tierra y elementos de la biodiversidad, decisión que se formaliza a través de un mecanismo legal-administrativo, como es la declaratoria ministerial.

Artículo 31. Suelo rural de expansión urbana. – *“Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.”*

Suelo rural de expansión urbana del Cantón San Jacinto de Buena Fe: El suelo de expansión urbana se establece en 111,13 has, este suelo se encuentra al suroeste del área urbana, y se ha establecido en este sitio considerando las tendencias de expansión de la ciudad de Buena Fe y para incluir en un futuro al poblado de “Agua Blanca” al área urbana. Esta zona de expansión se incorporará al área urbana solamente si la superficie total del límite urbano se consolida dentro de los siguientes 12 años.

TITULO II

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

MODELO TEÓRICO CONCEPTUAL PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA URBANA DE BUENA FE

Artículo 32. Organización de la Ciudad en Unidades Territoriales Homogéneas (UTH) y Parroquiales. - A fin de robustecer la vida social de las comunidades urbanas, y coadyuvar desde el punto de vista espacial, a la conformación de organizaciones vecinales activamente comprometidas con el desarrollo integral de la ciudad, se plantea una organización urbana conformada por unidades autosuficientes (en el ámbito del equipamiento comunitario, las infraestructuras y los servicios urbanos) de diferente jerarquía y totalmente independientes conformada por Unidades Territoriales Homogéneas, UTH (Unidades Barriales con superficies similares) y Parroquiales.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, PUGS de San Jacinto de Buena Fe plantea en su propuesta y aplicación, revitalizar y desarrollar estas importantes unidades urbanísticas. En el dimensionamiento de las unidades territoriales barriales y parroquiales, se identifican como elementos generadores a los siguientes equipamientos comunitarios

Cuadro No. 7: Equipamientos comunitarios según unidad urbana

UNIDAD URBANA	ELEMENTO GENERADOR
Unidad Territorial Homogénea	Escuela primaria mixta o su equivalente en dos unidades independientes destinada a niños y niñas
Unidad Territorial Parroquial	Colegio secundario mixto o su equivalente en dos unidades destinadas en forma independiente a hombres y mujeres

Elaboración: Corporación CODURBAM 2021

Artículo 33. Dimensionamiento de las Unidades Territoriales Homogéneas (UTH). - El planteamiento teórico para la conformación de unidades territoriales homogéneas de la ciudad de San Jacinto de Buena Fe, y también para Patricia Pilar, parte del hecho de que su dimensionamiento responderá a un mínimo de población necesario para propiciar la creación de una escuela primaria mixta o dos escuelas independientes destinadas a niños y niñas (6 grados con 12 aulas).

El proyecto parte del análisis y ubicación de los barrios existentes y sus linderos, y ya con fines de definir los alcances de la propuesta del PUGS, determina de manera necesaria unidades

territoriales homogéneas, con superficies similares, que para el presente caso de la ciudad de Buena Fe lo hemos formulado a partir de la ubicación de los equipamientos educativos primarios con un radio de cobertura de 600 m, homologable desde el punto de vista teórico conceptual a un barrio óptimo. Para la delimitación de las UTH se han respetado los límites preexistentes internos de las parroquias urbanas y se ha utilizado los límites de los barrios, lotizaciones y sectores para la demarcación de las UTH.

Afin de lograr un esquema flexible y adecuado a la dinámica urbana se identifican, a partir de las normas establecidas para la cobertura de las escuelas primarias y la cantidad de alumnos por aula, ocho tipos de Unidades Territoriales Homogéneas.

Ver **Mapa No. 7** de Unidades Territoriales Homogéneas.

Artículo 34. Dimensionamiento de las Unidades Territoriales Parroquiales. - La unidad territorial parroquial será el resultado de la agrupación de las unidades territoriales homogéneas y tendrá como elemento generador de su tamaño deseable a un colegio mixto o sus equivalentes en locales destinados a educación separativa (hombres y mujeres). El colegio ideal estará constituido por 6 cursos y 21 paralelos en los casos de educación separativa (doce paralelos en el ciclo básico y nueve en el diversificado). Con el propósito de atender las demandas de toda la población masculina y femenina, se plantea el requerimiento de dos colegios de este tipo o sus equivalentes en combinaciones de colegios separativos y mixtos (42 aulas por parroquia).

En función de las normas de cobertura (radios de influencia de 1.200 metros), se obtienen tres tipos de parroquias desde un punto de vista de su población servida. Al respecto se respeta y como coincidencia para las parroquias actuales.

La parroquia actuará como espacio de inclusión de las unidades territoriales homogéneas, por tanto, es importante señalar la composición de ese barrio óptimo que cada parroquia incorpora en su interior, del análisis de dicha composición teórica se establece que en la ciudad de San Jacinto de Buena Fe existirá una parroquia con 4 unidades territoriales, aunque son 3 e incorporado una adicional como excepcional al norte del área destinada al parque industrial, pues se trata de la Parroquia 7 de agosto y con una población total proyectada al 2032 de 27.728 habitantes. Por su parte, las otras dos parroquias, con dos unidades territoriales homogéneas cada una, se trata de la Parroquia 11 de octubre con un total de población proyectada al 2032 de 21.810 habitantes, y el Parroquia San Jacinto con 20.340 habitantes.

Ver **Mapa No. 8** de Parroquias urbanas de Buena Fe

Artículo 35. Determinación de Unidades Territoriales Homogéneas y Parroquiales. - En función del tamaño de población que se prevé, albergará la ciudad hasta el año 2032 y de la población mínima y máxima asignada a la parroquia, se desprende que, para dicha fecha, San Jacinto de Buena Fe permanecerá con 3 parroquias. Se han delimitado 3 parroquias, de las cuales 1 contiene 4 unidades territoriales homogéneas ya citados y dos contienen 2 unidades territoriales homogéneas cada una.

Al interior de las diferentes unidades territoriales parroquiales, se han conformado las unidades territoriales homogéneas, apuntando a racionalizar la organización del espacio residencial de la ciudad y a estructurar unidades que tornen más eficiente la dotación de equipamiento y la

propia administración de ella por parte de la Municipalidad de Buena Fe.

Se han delimitado un total de 8 unidades territoriales homogéneas y se los ha denominado mediante códigos.

Cuadro No. 8: Unidades Territoriales Homogéneas, según unidades parroquiales

UNIDAD TERRITORIAL PARROQUIAL		UNIDAD TERRITORIAL HOMOGÉNEA		POBLACIÓN 2020	POBLACIÓN 2032
No	NOMBRE	No	NOMBRE		
1	7 de Agosto	1	UTH 1	11.839	16.567
		2	UTH 2	5.478	7.621
		3	UTH 3	2.525	3.493
		4	UTH 4	35	47
		POBLACION TOTAL		19.877	27.728
2	11 de Octubre	5	UTH 5	9.360	13.022
		6	UTH 6	6.495	8.788
		POBLACION TOTAL		15.855	21.810
3	San Jacinto	7	UTH 7	13.281	18.585
		8	UTH 8	1.297	1.755
		POBLACION TOTAL		14578	20.340

Fuente: PUGS San Jacinto de Buena Fe, 2021

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM 2021

Cuadro No. 9: Resumen proyección de población y densidad por UTH al año 2032

Unidades Territoriales Homogéneas				
No.	Código	Área (Ha)	Población proyectada 2032	Densidad 2032 (Hab/ha)
1	UTH 1	167,82	16.567	98,72
2	UTH 2	109,74	7.621	69,45
3	UTH 3	175,02	3.493	19,96
4	UTH 4	62,15	47	0,76
5	UTH 5	84,90	13.022	153,38
6	UTH 6	97,18	8.788	90,43
7	UTH 7	139,33	18.585	133,40
8	UTH 8	131,55	1.755	13,34
	Total	967,68	69.877	72,21

Fuente: PUGS San Jacinto de Buena Fe, 2021

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

CAPITULO II

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo 36. Polígonos de intervención territorial. – “*Los polígonos de intervención territorial – PIT- son las áreas urbanas o rurales definidas a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos urbanísticos y las zonificaciones de usos y zonificación en función las vocaciones propias del suelo.*” Cada polígono de intervención territorial urbano establece el tratamiento que le corresponde en función de lo establecido en la ley.

Artículo 37. Polígonos de intervención territorial del área urbana cantonal de San Jacinto de Buena Fe. - Se ha determinado 33 polígonos de intervención territorial en suelo urbano y 1 en suelo urbano de protección. La codificación de los PIT se ha realizado según las unidades territoriales homogéneas

Cuadro No. 10: Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en el área urbana de Buena Fe

No.	UTH	Código PIT	Área (ha)	Subclasificación del suelo
1	UTH 1	PIT 1	18,43	Suelo Urbano Consolidado
2		PIT 2	20,34	Suelo Urbano Consolidado
3		PIT 3	24,29	Suelo Urbano Consolidado
4		PIT 4	58,86	Suelo Urbano Consolidado
5		PIT 5	54,28	Suelo Urbano No Consolidado
6	UTH 2	PIT 6	54,59	Suelo Urbano Consolidado
7		PIT 7	12,24	Suelo Urbano Consolidado
8		PIT 8	8,45	Suelo Urbano No Consolidado
9		PIT 9	15,52	Suelo Urbano No Consolidado
10		PIT 10	12,93	Suelo Urbano No Consolidado
11	UTH 3	PIT 11	10,78	Suelo Urbano Consolidado
12		PIT 12	9,36	Suelo Urbano Consolidado
13		PIT 13	8,01	Suelo Urbano Consolidado
14		PIT 14	24,65	Suelo Urbano Consolidado
15		PIT 15	20,47	Suelo Urbano No Consolidado
16		PIT 16	101,73	Suelo Urbano No Consolidado
17	UTH 4	PIT 17	62,16	Suelo Urbano No Consolidado
18	UTH 5	PIT 18	12,76	Suelo Urbano Consolidado
19		PIT 19	48,56	Suelo Urbano Consolidado
20		PIT 20	10,67	Suelo Urbano Consolidado
21		PIT 21	9,95	Suelo Urbano No Consolidado
22	UTH 6	PIT 22	57,15	Suelo Urbano Consolidado

No.	UTH	Código PIT	Área (ha)	Subclasificación del suelo
23		PIT 23	34,41	Suelo Urbano No Consolidado
24		PIT 24	5,69	Suelo Urbano No Consolidado
25	UTH 7	PIT 25	29,99	Suelo Urbano Consolidado
26		PIT 26	11,36	Suelo Urbano Consolidado
27		PIT 27	22,48	Suelo Urbano Consolidado
28		PIT 28	40,91	Suelo Urbano Consolidado
29		PIT 29	34,50	Suelo Urbano No Consolidado
30	UTH 8	PIT 30	44,03	Suelo Urbano Consolidado
31		PIT 31	25,74	Suelo Urbano No Consolidado
32		PIT 32	51,77	Suelo Urbano No Consolidado
33		PIT 33	10,10	Suelo Urbano No Consolidado
34		SUP-1	160,24	Suelo Urbano de Protección

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

Los polígonos de intervención territorial urbano de San Jacinto de Buena Fe constan en el **Mapa No. 9**

Artículo 38. Polígonos de intervención territorial del área urbana parroquial de Patricia Pilar. – Se definen un total de 14 polígonos de intervención territorial en el área urbana de Patricia Pilar, de los cuales seis corresponden a suelo urbano consolidado, ocho en suelo urbano no consolidado y tres en suelo urbano de protección.

Cuadro No. 11: Polígonos de Intervención territorial en el área urbana de Patricia Pilar

No.	Código PIT	Área (Ha)	Subclasificación del suelo urbano
1	PIT 1	6,01	Suelo urbano consolidado
2	PIT 2	14,12	Suelo urbano consolidado
3	PIT 3	5,01	Suelo urbano consolidado
4	PIT 4	6,06	Suelo urbano consolidado
5	PIT 5	10,24	Suelo urbano consolidado
6	PIT 6	14,81	Suelo urbano consolidado
7	PIT 7	6,94	Suelo urbano no consolidado
8	PIT 8	7,95	Suelo urbano no consolidado
9	PIT 9	10,97	Suelo urbano no consolidado
10	PIT 10	12,01	Suelo urbano no consolidado
11	PIT 11	3,79	Suelo urbano no consolidado
12	PIT 12	11,71	Suelo urbano no consolidado
13	PIT 13	20,64	Suelo urbano no consolidado
14	PIT 14	7,62	Suelo urbano no consolidado

No.	Código PIT	Área (Ha)	Subclasificación del suelo urbano
15	SUP-1	0,89	Suelo urbano de protección
16	SUP-2	5,17	Suelo urbano de protección
17	SUP-3	15,09	Suelo urbano de protección

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

El polígono de intervención territorial SUP-1 corresponde a un área definida para protección de los dos sitios arqueológicos que se encuentran sin intervenir identificados en el diagnóstico, no obstante, es necesario que el GAD Municipal de Buena Fe, acorde a sus competencias, realice la prospección arqueológica recomendada por el INPC mediante oficio Nro. INPC-DTZ5-2021-0014-O de 25 de enero de 2021, que determine la delimitación de los sitios arqueológicos.

Los polígonos de intervención territorial urbano de Patricia Pilar constan en el **Mapa No. 10**

Artículo 39. Polígonos de intervención territorial del suelo rural. – En cumplimiento de la LOOTUGS, se propone una zonificación del territorio del cantón de Buena Fe y una sectorización dentro de las zonas rurales, estableciendo 7 PIT's para el área rural.

Cuadro No. 12: Polígonos de Intervención territorial en suelo rural

Nro.	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	SUPERFICIE (ha)
1	Producción	PR1	25.282,17
2	Producción	PR2	4.484,01
3	Producción	PR3	6.871,90
4	Protección	PR4	5.155,41
5	Protección	PR5	6.255,90
6	Protección	PR6	2.107,57
7	Expansión urbana	PR7	111,13

Los polígonos de intervención territorial del suelo rural constan en el **Mapa No. 11**

CAPITULO III TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS APLICADOS A SUELO URBANO Y RURAL

Artículo 40. Tratamientos urbanísticos. – “*Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial en función de la clasificación y subclasificación del suelo.*”

Artículo 41. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón San Jacinto de Buena Fe son: consolidación, desarrollo,

mejoramiento integral y conservación.

- **Consolidación:** *“Se aplica en aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.”*
- **Desarrollo:** *“Se aplica a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.”*
- **Mejoramiento Integral:** *“Se aplica en aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial y urbanización.”*
- **Conservación:** *“Se aplica a aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.”*

Para la ciudad de Buena Fe y el área urbana de Patricia Pilar, no se ha considerado los tratamientos urbanísticos en suelo urbano consolidado descritos en la LOOTUGS, ya que ninguno aplica para la realidad cantonal. Basado en el artículo 30 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, se plantea un nuevo tratamiento urbanístico que sea aplicable a las áreas consolidadas del cantón Buena Fe, ya que a pesar de estar consideradas como consolidadas dentro del PDOT Buena Fe 2020-2023 y en este plan, no se encuentran totalmente abastecidas de espacio público y equipamientos de calidad, por esta razón, se considera adicionalmente el siguiente tratamiento de MEJORAMIENTO PARCIAL:

- **Tratamiento de “Mejoramiento Parcial”:** Se aplica en áreas consolidadas que presentan gran ocupación del suelo, que poseen total o parcialmente los servicios básicos, con necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, espacios y equipamientos públicos.

Artículo 42. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano de Buena Fe. – se aplica los siguientes tratamientos urbanísticos para cada PIT del área urbana de Buena Fe.

Cuadro No. 13: Tratamiento urbanístico asignados por PIT – Suelo urbano de Buena Fe

No.	UTH	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	UTH 1	PIT 1	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
2		PIT 2	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
3		PIT 3	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
4		PIT 4	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL

No.	UTH	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
5		PIT 5	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
6	UTH 2	PIT 6	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
7		PIT 7	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
8		PIT 8	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
9		PIT 9	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
10		PIT 10	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
11		UTH 3	PIT 11	Suelo Urbano Consolidado
12	PIT 12		Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
13	PIT 13		Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
14	PIT 14		Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
15	PIT 15		Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
16	PIT 16		Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
17	UTH 4	PIT 17	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
18	UTH 5	PIT 18	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
19		PIT 19	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
20		PIT 20	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
21		PIT 21	Suelo Urbano No Consolidado	MEJORAMIENTO INTEGRAL
22	UTH 6	PIT 22	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
23		PIT 23	Suelo Urbano No Consolidado	MEJORAMIENTO INTEGRAL
24		PIT 24	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
25	UTH 7	PIT 25	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
26		PIT 26	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
27		PIT 27	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
28		PIT 28	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
29		PIT 29	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
30	UTH 8	PIT 30	Suelo Urbano Consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
31		PIT 31	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
32		PIT 32	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
33		PIT 33	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
34		SUP-1	Suelo Urbano de Protección	CONSERVACIÓN

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

Los tratamientos urbanísticos urbanos de Buena Fe se encuentran en el **Mapa No. 12**

Artículo 43. Tratamientos urbanísticos del suelo urbano de Patricia Pilar. – se aplica los siguientes tratamientos urbanísticos para cada PIT del área urbana de Patricia Pilar.

Cuadro No. 14: Tratamientos urbanísticos por PIT en el área urbana de Patricia Pilar

No.	Código PIT	Subclasificación del suelo urbano	Tratamiento urbanístico
1	PIT 1	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
2	PIT 2	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
3	PIT 3	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
4	PIT 4	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
5	PIT 5	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
6	PIT 6	Suelo urbano consolidado	MEJORAMIENTO PARCIAL
7	PIT 7	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
8	PIT 8	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
9	PIT 9	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
10	PIT 10	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
11	PIT 11	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
12	PIT 12	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
13	PIT 13	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
14	PIT 14	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
15	SUP-1	Suelo urbano de protección	CONSERVACIÓN
16	SUP-2	Suelo urbano de protección	CONSERVACIÓN
17	SUP-3	Suelo urbano de protección	CONSERVACIÓN

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

Los tratamientos urbanísticos urbanos de Patricia Pilar se encuentran en el **Mapa No. 13**

Artículo 44. Tratamientos urbanísticos en suelo rural. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón San Jacinto de Buena Fe son: promoción productiva, recuperación, mitigación, conservación y desarrollo.

- **Promoción productiva:** *“Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.”*
- **Recuperación:** *“Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.”*
- **Mitigación:** *“Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.”*

- **Conservación:** “Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.”
- **Desarrollo:** “Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.”

De acuerdo a lo anterior, los tratamientos en el área rural del Cantón quedan con el siguiente desglose:

Cuadro No. 15: Tratamientos urbanísticos por PIT del suelo rural del cantón Buena Fe

SUELO RURAL			
SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	SUPERFICIE (ha)	ÁMBITO DE APLICACIÓN
PRODUCCIÓN Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Promoción productiva	29.747,07	El área se ubica a lo largo del Cantón ocupando la mitad del territorio.
	Recuperación	6.866,63	Son áreas ubicadas en las cercanías, laderas y quebradas de los cursos de agua.
	Mitigación	34,16	Corresponden a áreas puntuales de extracción de áridos.
PROTECCIÓN	Conservación	5.155,41	Áreas dentro del BVP de suelos relativamente planos y de aptitud agrícola buena.
	Recuperación	8.363,48	Son áreas ubicadas en las cercanías, laderas y quebradas de los cursos de agua afluentes del embalse Daule Peripa.
EXPANSIÓN URBANA	Desarrollo	111,13	Esta área se ubica al suroeste del límite urbano propuesto.

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM, 2021

Los tratamientos urbanísticos para el área rural se encuentran en el **Mapa No. 14**

CAPITULO IV USO DE SUELO Y SU CLASIFICACIÓN

Artículo 45. Uso de suelo. - *“Consiste en el destino asignado al suelo y a los predios en relación con las actividades factibles de ser desarrolladas en los mismos. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.”*

Artículo 46. Uso General. - *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. Los usos de suelo son los siguientes: Residencial (R), Múltiple (M), Comercial y de servicios (C), Industrial (I), Equipamiento (E), Protección ecológica (PE), Protección del Patrimonio Histórico y Cultural (PHA), Agropecuario (A), Forestal (F), Acuícola (AC), Protección de Riesgos (PR) y Aprovechamiento extractivo (AE).*

Artículo 47. Uso Específico. - *“Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido, a través de los cuales se establecen las correspondientes relaciones de compatibilidad.”*

Artículo 48. Uso Residencial. - *“Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.”* Para el área urbana de Buena Fe se tiene las dos siguientes categorías de uso de suelo residencial:

- a) **Residencial de baja densidad (R1).** - Se destina para vivienda de baja densidad hasta 75 habitantes por hectárea. Son sectores de nuevo o reciente desarrollo en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite el equipamiento, comercio y servicios de nivel barrial (UTH). Respetando las normas establecidas de construcción y el derecho de vía pública.
- b) **Residencial de mediana densidad (R2).** - Corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 150 habitantes por hectárea. Este uso se propone en zonas consolidadas y que tienen un alto potencial de desarrollo y consolidación por disponibilidad de equipamientos e infraestructura, en donde se permiten las actividades económicas, comerciales y equipamientos de nivel barrial y parroquial, según las relaciones de compatibilidad para cada PIT. Respetando las normas establecidas de construcción y el derecho de vía pública.

Cuadro No. 16: Cuadro de clasificación de uso residencial

Uso	Simbología	Tipología
Residencial	R1	Residencial de baja densidad
	R2	Residencial de mediana densidad

Artículo 49. Uso 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.”* Por su naturaleza y su incidencia en la dinámica urbana, se los agrupa de la siguiente manera:

- a) **Múltiple M1.-** Corresponde al uso ubicado en algunos tramos de la avenida 7 de Agosto y Mariana Rodríguez, desde la calle Manuel Nogales hasta la calle Franklin Torres, para lo cual queda prohibido el uso de suelo a las siguientes actividades; mecánicas de todo tipo, aserrío o ebanisterías, lavadoras y lubricadoras, bares y discotecas, recicladoras, el caso de Buena Fe, en donde se ubican actualmente varios usos comerciales. Para el caso de Patricia Pilar, se ubica en el centro de la ciudad, calles Antonio Granda, Segundo Carcelén, Demetrio Encalada, Carlos Sigüenza, San Mateo y 12 de octubre. Respetando las normas establecidas de construcción y el derecho de vía pública.
- b) **Múltiple M2.-** Corresponde a la Zona Rosa, de carácter comercial y de concentración de centros de diversión como cafés, bares, discotecas, karaokes, etc. En Buena Fe, se ubica sobre la calle Germán Anchundia y se propone una nueva zona en el sur de la ciudad para cubrir la demanda existente y futura. Respetando las normas establecidas de construcción y el derecho de vía pública.

Cuadro No. 17: Cuadro de clasificación de uso múltiple

Uso	Simbología	Tipología
MÚLTIPLE	M1	Vía principal 7 de Agosto
	M2	Zona Rosa

Artículo 50. Uso Industrial. - Corresponde al uso de suelo destinado a la implantación de las operaciones y actividades para la obtención, elaboración, manipulación, transformación o tratamiento de materias primas, para producir bienes o productos materiales, así también el uso destinado al almacenamiento, bodegaje y mantenimiento de automotores y se categorizan de la siguiente manera:

- a) **Industrial de bajo impacto (I1).**- 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 y deberán estar ubicados en zona exclusiva o permitidas para desempeñar dicha actividad.
- b) **Industrial de mediano impacto (I2).**- Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial y deberán estar ubicados en zona exclusiva o permitidas para desempeñar dicha actividad.
- c) **Industrial de alto impacto (I3).**- 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 y deberán estar ubicados en zona exclusiva o permitidas para desempeñar dicha actividad.

Cuadro No. 18: Cuadro de clasificación de uso industrial

Simbología	Tipología	Establecimientos
I1	Industria Bajo Impacto	<p>MANUFACTURAS: panificadora artesanal, confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales;</p> <p>ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, calculadoras, bicicletas y repuestos.</p>
I2	Industria Mediano Impacto	<p>Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito, reciclaje de materiales y fábrica de calzados.</p>
I3	Industria De Alto Impacto	<p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambres), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, ensamblaje y fabricación de partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera, plantas frigoríficas, bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales, mecánica industrial, fabricación de perfiles plásticos.</p>

Para las actividades industriales en proyectos o en funcionamiento que no estén tipificadas en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Unidad de Gestión Ambiental Municipal y la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal del Cantón Buena Fe, conjuntamente con el Cuerpo de Bomberos de la localidad, emitirán los respectivos informes de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione. Las industrias preexistentes ubicadas en otros usos podrán seguir funcionando con licencia provisional siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales y funcionales determinados por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Buena Fe y bajo su autorización y vigilancia.

Artículo 51. Condiciones generales de implantación para el Uso Industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas para cada local, cumplirán las siguientes condiciones.

- En lo que corresponde a la disposición de los desechos industriales, sólidos o líquidos, prevención de contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, prevención y control de la contaminación de las aguas, actividades que generen ruidos mayores a DB, vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas, se sujetarán a la legislación ambiental vigente expedida por el Ministerio del Ambiente y demás organismos competentes.

Artículo 52. 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.”*

De manera general los Usos de Equipamiento, se clasifican en: Servicios Sociales y de Servicios Públicos, los mismos que por su radio de influencia en el territorio del cantón Buena Fe, se clasifican en: UTH (barrial), parroquial y cantonal.

Cuadro No. 19: Cuadro de clasificación del uso equipamiento de servicios sociales

Categoría	Tipología	Simbología	Establecimientos
Salud (ES)	Unidad Territorial Homogénea	ESUTH	<u>Subcentros de Salud</u> , consultorios médicos y dentales
	Parroquia	ESP	Clínicas con un máximo de quince camas, <u>Centros de salud</u> , unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.
	Cantonal /Ciudad	ESC	Clínica - <u>Hospital general y de especialidades</u> , consultorios mayores a 20 unidades de consulta, centros de rehabilitación y reposo.
Educación	Unidad Territorial	EEUTH	Unidad Preescolar

(EE)	Homogénea		Escuela
	Parroquia	EEP	Colegios secundarios y Unidades educativas
			Institutos de educación especial, Centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.
	Cantonal /Ciudad	EEC	Campus universitario, centro tecnológico e instituto de educación superior.
Cultural (EC)	Unidad Territorial Homogénea	ECUTH	Casa Comunal Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.
	Parroquia	ECP	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.
	Cantonal /Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemeroteca
Asistencia o Bienestar Social (EAS)	Unidad Territorial Homogénea	EASUTH	Guarderías infantiles Centros de formación juvenil y familiar.
	Parroquia	EASP	Albergues
	Cantonal /Ciudad	EASC	Centro de protección de menores
			Orfanatos, asilos de ancianos
Recreación y Deportes (ERD)	Unidad Territorial Homogénea	ERDUTH	Parques infantiles, plazas, canchas deportivas. Parque barrial, polideportivo, gimnasio y piscina.
	Parroquia	ERDP	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseo (hasta 500 personas), centro de espectáculos.
	Cantonal /Ciudad	ERDC	Parque mayor de la Ciudad, estadio, coliseo mayor, jardín botánico, zoológico, plaza de toros.
Religioso (ER)	Unidad Territorial Homogénea	ERUTH	Capilla
	Parroquia	ERP	Templo, iglesias
	Cantonal /Ciudad	ERC	Catedral, convento, monasterio.

Cuadro No. 20: Cuadro de clasificación del uso equipamiento de servicios públicos

Categoría	Tipología	Simbología	Establecimientos
Abastecimiento	Unidad Territorial	EAUTH	---

(EA)	Homogénea		
	Parroquia	EAP	Mercado
	Cantonal /Ciudad	EAC	Recinto Ferial.
Seguridad (EG)	Unidad Territorial Homogénea	EGUTH	UPC Unidad de policía comunitaria
	Parroquia	EGP	Estación de bomberos
	Cantonal /Ciudad	EGC	Cuartel de policía, centro de rehabilitación social.
Servicios Funerarios (EF)	Unidad Territorial Homogénea	EFUTH	---
	Parroquia	EFP	Sala de velación
	Cantonal /Ciudad	EFC	Cementerio general
Servicios de Transporte (EST)	Unidad Territorial Homogénea	ESTUTH	Estación de taxis, paradas de buses
	Parroquia	ESTP	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos.
	Cantonal /Ciudad	ESTC	Terminal de transporte
Servicios de Rastro (ER)	Unidad Territorial Homogénea	ERUTH	---
	Parroquia	ERP	---
	Cantonal /Ciudad	ERC	Camal de Faenamiento
Sanitario Público (ESP)	Unidad Territorial Homogénea	ESPTH	Batería de servicios higiénicos
	Parroquia	ESPP	---
	Cantonal /Ciudad	ESPC	---

Artículo 53. Uso Especial. - Las zonas de usos especiales tienen por finalidad la delimitación de ámbitos territoriales que concurren circunstancias singulares, actividades específicas y/o especializadas. En el cantón Buena Fe, se encuentra el siguiente:

- a) **Zona de Tolerancia (ZT).**- Uso específico establecido en el plan como una zona exclusiva de diversión restringida, que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje. Este uso se ubica sobre la Av. Panamericana (E25), al sur este del límite urbano con opción que se expanda el área en la misma zona, en el caso de Patricia Pilar está establecido fuera del perímetro urbano donde se ubica actualmente, con opción que se expanda el área en la misma zona, en la zona rural no está permitido el uso de suelo para esta actividad exceptuando los que vienen funcionando en la E25.

Cuadro No. 21: Cuadro de clasificación del uso especial

Simbología	Tipología	Establecimientos permitidos
ZT	Zona De Tolerancia	Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos y cabarets.

Artículo 54. 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.”* Este uso se ubica en el centro de la ciudad de Buena Fe, avenida 7 de Agosto y Mariana Rodríguez, desde la calle Manuel Nogales hasta la calle franklin torres, para lo cual queda prohibido el uso de suelo a las siguientes actividades; mecánicas de todo tipo, aserrío o ebanisterías, lavadoras y lubricadoras, bares y discotecas, recicladoras, los permisos de uso de suelo serán emitidos única y exclusivamente para la actividad comercial establecida en el RUC, su incumplimiento será sancionado de acuerdo a la normativa vigente.

Cuadro No. 22: Cuadro de clasificación del uso especial

Uso	Simbología	Tipología
Uso comercial y de servicios	CS	Centro de la ciudad de Buena Fe

Artículo 55. 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.”*

Cuadro No. 23: Cuadro de clasificación del uso de protección de riesgo

Uso	Simbología	Tipología
Uso de protección de riesgo	PR	Zonas de protección hídrica

Artículo 56. Uso de Protección Ecológica. - Es el uso destinado la protección de las características ecosistémicas del medio natural que, por razones de prevención de riesgos, equilibrio y conectividad ecológica, paisaje, entre otras razones, deben recuperarse, protegerse y conservarse.

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.

Cuadro No. 24: Cuadro de clasificación del uso de protección ecológica

Uso	Simbología	Tipología
Uso de protección ecológica	PE	Protección de las características ecosistémicas del medio natural prevención de riesgos, equilibrio y conectividad ecológica, paisaje.

Artículo 57. 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.*”

Este uso se ubica en la cabecera parroquial de Patricia Pilar, para protección de los sitios arqueológicos identificados:

Cuadro No. 25: Cuadro de clasificación del uso de protección del patrimonio histórico

Uso	Simbología	Tipología
Uso de protección del Patrimonio Histórico y cultural	PHA	Protección del patrimonio histórico arqueológico

Artículo 58. Actividades Complementarias de Comercio y de Servicios. - Son aquellas destinadas primordialmente a actividades complementarias de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano, urbano-parroquial y centros poblados, en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo en el territorio urbano. Los usos de suelo en el aspecto comercial y de servicios, los permisos de uso de suelo serán emitidos única y exclusivamente para la actividad comercial establecida en el RUC, su incumplimiento será sancionado de acuerdo a la normativa vigente, se clasifican según su escala en:

- a) **Comercio y Servicio a nivel de Unidad Territorial Homogénea (UTH):** Son aquellas actividades compatibles con el uso del suelo residencial y está conformado por establecimientos de comercio y servicios básicos, que son de utilidad o consumo diario, su acceso es peatonal y esencialmente proveen a la comunidad de artículos de consumo doméstico y de uso cotidiano.
- b) **Comercio y Servicio Parroquial:** Son aquellas actividades de comercio y/o servicios que abastecen a una zona poblada mayor y que son de uso complementario, que son de carácter más especializado y que se ubican en algunos sectores de la ciudad, como por ejemplo las sucursales bancarias, ferreterías medianas, clínicas veterinarias, edificios de oficinas privadas o públicas, etc.
- c) **Comercio y Servicio Urbano Mayor:** Lo constituyen las actividades de comercio y/o servicios que por sus características superan la magnitud del comercio parroquial, y tiene uso y cobertura para toda al área urbana.
- d) **Comercio y Servicio Especial:** Como lo indica su mismo nombre son usos especiales, los cuales su ubicación debe ser más específica ya que no es compatible con el uso residencial.

Cuadro No. 26: Cuadro de clasificación del comercio y servicios

Tipología	Simbología	Actividades/ Establecimientos
UTH	CUTH1	COMERCIO BÁSICO: Tiendas de abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, fruterías, verdulerías,
		panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro- mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, venta y alquiler de videos, licorerías (venta en botella cerrada), ropa, almacén de zapatos, comidas rápidas.
	CUTH2	SERVICIOS: Sastrería, venta de muebles, tapicerías, restauración y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías y arreglo de calzado, modistería, gimnasios, café-net y similares.
	CUTH3	OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Oficinas privadas individuales
	CUTH4	ALOJAMIENTO DOMÉSTICO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
Parroquial	CP1	COMERCIO ESPECIALIZADO: Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades y regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas (con taller liviano) y venta de motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinería, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, mueblerías, muebles y accesorios de baño, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías medianas.
	CP2	SERVICIOS: sucursales bancarias y cooperativas de ahorro y crédito, agencias de viajes, estacionamientos públicos, servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, clínica veterinaria, renta de vehículos livianos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, baños turcos sauna, centros de re-acondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA), servicio de mensajería y paquetería.
	CP3	COMERCIOS DE MENOR ESCALA: picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de artículos de reciclaje, centros comerciales de hasta 500 m2. de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
	CP4	COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales, ferias agrícolas y pecuarias, ferias y espectáculos teatrales y recreativos.
	CP5	OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas.
	CP6	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos livianos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
	CP7	ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas, centros de acopio de GLP, bodegas comerciales.
	CP8	CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general hasta 1000 m2. de área útil, centros de comercio popular, centros de acopio.

	CP9	ALOJAMIENTOS TEMPORALES: Residenciales, hostales, apartamentos temporales y pensiones. Hoteles, hosterías, complejos hoteleros.
Urbano mayor	CUM1	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN: Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, representaciones internacionales, Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
	CUM2	CENTROS COMERCIALES: Comercios agrupados en general mayores a 1.000 m ² . de área útil.
	CUM3	CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, playstation, bingos.
	CUM4	CENTROS DE DIVERSIÓN: Cines, teatros, Billares con venta de licor, salas de bolos, cantinas, bares, video bares, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, casinos.
	CUM5	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista.
Usos especiales	CE1	SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicio, distribución al detal de GLP, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general, electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, fibra de vidrio, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión.
	CE2	COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALES: Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centros de lavado en seco, centro ferretero, patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas.
	CE3	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada.
	CE4	ALOJAMIENTO RESTRINGIDO: Moteles, Casas de cita, prostíbulos, lenocinios , centros nocturnos y cabarets.

Artículo 59. Condiciones para la implantación del Uso Comercial y de Servicios. - Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y demás normativas inherentes al tema;
2. Los Comercios y Servicios parroquiales, urbano mayores y especiales, que por sus dimensiones generan mayores impactos urbanos, cumplirán con retiros mayores a la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo con el tipo de uso que serán destinadas, estos retiros o distancias serán determinadas por la Dirección de Planificación municipal a través del informe técnico correspondiente.
3. Los locales destinados a comercio y servicios cumplirán con la legislación nacional y local referente a la prevención y control de la contaminación por aguas residuales, ruido, control de incendios, emisión de gases y otros contaminantes que podrían afectar a al entorno ecológico y por ende a la población.
4. Los locales comerciales destinados a almacenamiento, distribución y venta de combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán estrictamente a la normativa del Cuerpo de Bomberos del Cantón Buena Fe, al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, la Legislación Ambiental Vigente y las disposiciones generales del Ministerio del

Ambiente.

Los locales establecidos de alojamiento o de hospedaje en todas sus categorías, deberán ser utilizados única y exclusivamente para esta actividad, de verificarse o comprobarse que incumplen dicha actividad establecida en el RUC, serán sancionados de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 60. Categorías y compatibilidad de usos. - Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en la sección anterior, se definen cuatro categorías de usos específicos:

1. **Uso principal.** *Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.*
2. **Uso complementario.** *Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.*
3. **Uso restringido.** *Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.*
4. **Uso prohibido.** *Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.*

Artículo 61. Usos y relaciones de compatibilidad para la cabecera cantonal de San Jacinto de Buena Fe. - Para el control del correcto uso de suelo, se establecen los usos y sus relaciones de compatibilidad, estableciendo los usos complementarios y restringidos para cada polígono de intervención territorial:

Cuadro No. 27: Cuadro de usos y relaciones de compatibilidad – Ciudad de Buena Fe

UTH	Código PIT	Uso principal	Uso complementario
UTH 1	PIT 1	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9 CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 2	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 3	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP6, CP9, CUM1, CUM2, I1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP

UTH	Código PIT	Uso principal	Uso complementario
	PIT 4 - A	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP3, CP4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 4 - B	Uso Múltiple - Zona Rosa	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CUM3, CUM4
	PIT 4 - C	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP3, CP5 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 5	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
UTH 2	PIT 6	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, I1, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 7	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP6, CP9, CUM2, I1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 8	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 9	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 10	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CUM2 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
UTH 3	PIT 11	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 12	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP

UTH	Código PIT	Uso principal	Uso complementario
	PIT 13	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP6, CP9, CUM2, I1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 14	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 15	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 16	Uso Industrial	I2, I3 CP7, CP8 CUM5 CE1, CE2, CE3 ERDUTH, EAC, EG, EST, ESP
UTH 4	PIT 17	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
UTH 5	PIT 18	Equipamiento	ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 19 - A	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, CUM 1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 19 - B	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 CP7, CP9 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 20	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 21	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP

UTH	Código PIT	Uso principal	Uso complementario
UTH 6	PIT 22 -A	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 22 -B	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 CP3 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 23	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 CP4, CE1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 24	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
UTH 7	PIT 25	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9 CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 26	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 27	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, I1, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 28	Uso comercial y de servicios	Residencial CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP

UTH	Código PIT	Uso principal	Uso complementario
	PIT 29	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
UTH 8	PIT 30	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 CP3 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 31	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP6, CP9, CUM2, I1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 32 -A	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP
	PIT 32 -B	Uso Múltiple - Zona Rosa	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CUM2, CUM3, CUM4
	PIT 33	Uso Especial: Zona de Tolerancia	CE4, CUM4 EST, EGUTH
	SUP-1	Uso de Protección Ecológica	ESP, ERDC (Restringido), ESTUTH,, ESPUTH

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM

El Mapa de Uso de Suelo Principal de Buena Fe se encuentra en el **Mapa No. 15**

Los comercios y servicios preexistentes, ubicados en otros usos diferentes a los indicados en el cuadro de compatibilidades podrán seguir funcionando y se otorgará la licencia o permiso de funcionamiento siempre y cuando cumplan con las medidas de mitigación de los impactos ambientales, acústicos y funcionales que generen, a excepción de aquellos usos que supongan peligro determinados por la Unidad de Gestión Ambiental y de Riesgos Municipal encargada de la gestión ambiental en el territorio del cantón Buena Fe.

Nota:

- Para el caso de los bares y discotecas el GAD Municipal de Buena Fe establecerá un plazo para la reubicación de estos usos en las zonas determinadas en el plan.
- De igual manera, los usos no compatibles con la vivienda, que causen molestias y ruidos, como mecánicas y otros usos que determine el GAD Municipal, deberán reubicarse en las nuevas zonas destinadas acorde al cuadro anterior, y en el plazo que establezca el Municipio.

Artículo 62. Usos y relaciones de compatibilidad para la cabecera urbano parroquial de Patricia Pilar. – Para el control del correcto uso de suelo, se establecen los usos y sus relaciones de compatibilidad, estableciendo los usos complementarios y restringidos para cada polígono de intervención territorial:

Cuadro No. 28: Cuadro de usos y relaciones de compatibilidad – Patricia Pilar

No.	Código PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido
1	PIT 1	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP5, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	I1
2	PIT 2	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
3	PIT 3	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP3, CP5, CP9, CUM1 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	I1
4	PIT 4	Uso Múltiple	Residencial, CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP1, CP2, CP3, CP6, CP9, ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	I1, CUM5, CE1, CE2,
5	PIT 5	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
6	PIT 6	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	

No.	Código PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido
7	PIT 7	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4, CP4 CUM 3, CUM4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	CP7
8	PIT 8	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
9	PIT 9	Uso residencial de mediana densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
10	PIT 10	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	CP9
11	PIT 11	Equipamiento	Residencial ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4
12	PIT 12	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
13	PIT 13	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
14	PIT 14	Uso residencial de baja densidad	CUTH1, CUTH2, CUTH3, CUTH4 CP6, CP7, CP8, CUM2, CUM5 CE1, CE2, CE3 ES, EE, EC, EAS, ERD, ER, EA, EG, EF, EST, ER, ESP	
15	SUP-1	Protección del patrimonio	ECUTH (Museo arqueológico)	

No.	Código PIT	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido
		arqueológico		
16	SUP-2	Protección Ecológica		ERD
17	SUP-3	Protección de riesgos		ERD

Elaboración: Equipo consultor Corporación CODURBAM

El Mapa de Uso de Suelo Principal de Patricia Pilar se encuentra en el **Mapa No. 16**

Nota:

- Para el caso de los bares y discotecas el GAD Municipal de Buena Fe establecerá un plazo para la reubicación de estos usos en las zonas determinadas en el plan.
- De igual manera, los usos no compatibles con la vivienda, que causen molestias y ruidos, como mecánicas y otros usos que determine el GAD Municipal, deberán reubicarse en las nuevas zonas destinadas acorde al cuadro anterior, y en el plazo que establezca el Municipio.

Artículo 63. Usos de suelo en el área rural. - Para el área rural de Buena Fe se establecen los siguientes usos.

- a) **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.”*
- b) **Uso Forestal.** – *“Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en el aprovechamiento maderero y otros usos no madereros. 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.”*
- c) **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.”*

- d) 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.”*

En el área del BVP Daule Peripa los predios deben establecer y mantener un sistema agroforestal permanente y distribuida de forma homogénea por la plantación. Dentro de sus límites debe implementar acciones para mantener o restaurar la conectividad de los ecosistemas naturales, considerando la conectividad de hábitats a nivel de paisaje; por ejemplo, por medio de elementos como vegetación nativa en la orilla de cauces naturales de agua u orillas de ríos, árboles dentro del cultivo, cercas o barreras vivas.

Los habitantes del sector rural y en especial dentro del área del BVP Daule Peripa no deben depositar en ecosistemas acuáticos ningún sólido orgánico o inorgánico tal como desechos domésticos o industriales, productos rechazados, escombros, tierra y piedras de excavaciones, basura de la limpieza de tierras, entre otros materiales. También deben colaborar con los esfuerzos de educación ambiental local y debe apoyar y colaborar con investigaciones locales en temas relacionados con esta norma.

Artículo 64. Usos de suelo por polígono de intervención territorial en el área rural. - Las pautas para el área rural y para cada Polígono de Intervención Territorial se describen a continuación:

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL		PR1
Localización	Territorio rural	
Subclasificación	Producción	
Tratamiento	Promoción productiva	
Superficie	25.282,17 hectáreas	
Situación	Son suelos clase de uso II y III trabajados en forma apropiada, con cultivos que entregan buena rentabilidad y que cubren casi la mitad del territorio cantonal.	
Uso principal	Agrícola	
Usos complementarios	Todas las actividades agrícolas, frutícolas, ganaderas, forestales y turísticas. Agroindustria previa autorización expresa de GAD Buena Fe, en especial para verificar cumplimiento de buenas prácticas y normas ambientales.	
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de dos pisos.	
Lote mínimo	1.000 metros cuadrados	
Recomendaciones específicas		

Cuadro No. 29: Usos de suelo por PIT del área rural

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PR2	
Localización	Territorio rural
Subclasificación	Producción
Tratamiento	Promoción productiva
Superficie	4.484,01 hectáreas
Situación	Son suelos clase de uso III y IV, con cultivos que entregan rentabilidad media en la mayoría de las situaciones, pues en algunos casos no se hace con técnicas de conservación de suelos
Uso principal	Agrícola con restricciones utilizando técnicas de conservación de suelos
Usos complementarios	Todas las actividades agrícolas y frutícolas con restricciones. También puede ser de uso ganadero, forestal o de turismo. Agroindustria previa autorización expresa de GAD Buena Fe, en especial para verificar cumplimiento de buenas prácticas y normas ambientales.
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de dos pisos.
Lote mínimo	1.000 metros cuadrados
Recomendaciones específicas	

POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PR3	
Localización	Territorio rural
Subclasificación	Producción
Tratamiento	Recuperación
Superficie	6.871,90 hectáreas
Situación	Son suelos clase de uso V a VII, con cultivos que entregan baja rentabilidad, principalmente en laderas de cauces de ríos con pendientes.
Uso principal	Ganadero y frutícola con restricciones y plantaciones forestales.
Usos complementarios	Se permiten usos frutícolas y forestales. Las actividades ganaderas deben ser ejecutadas con técnicas de conservación de suelos. La actividad turística debe ser expresamente autorizada por el GAD de Buena Fe.
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de un piso y agroindustria.
Lote mínimo	1.000 metros cuadrados
Recomendaciones específicas	Realizar revegetación arbórea o arbustiva en sitios con laderas de pendientes medias a fuertes y con riesgo de movimiento de masa.

POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PR4	
Localización	Territorio rural dentro del BVP Daule Peripa
Subclasificación	Protección
Tratamiento	Recuperación
Superficie	5155,41 hectáreas
Situación	Son suelos clase de uso II y III trabajados en forma apropiada, con cultivos que entregan buena rentabilidad y que forman parte del BVP Daule Peripa.
Uso principal	Agrícola con técnicas de conservación de suelos y restricciones de manejo del Bosque Protector.
Usos	Todas las actividades agrícolas, frutícolas, ganaderas,

complementarios	forestales y turísticas con restricciones de manejo del BVP Daule Peripa.
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de dos pisos e instalación de agroindustrias.
Lote mínimo	1.000 metros cuadrados
Recomendaciones específicas	

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PR5	
Localización	Territorio rural dentro del BVP Daule Peripa
Subclasificación	Protección
Tratamiento	Recuperación
Superficie	6.255,90 hectáreas
Situación	Son suelos clase de uso III y IV, con cultivos que entregan rentabilidad y que integran la mayor parte del área del Bosque Protector.
Uso principal	Agrícola y ganadera con restricciones de conservación de suelos y con restricciones de manejo del Bosque Protector
Usos complementarios	Todas las actividades agrícolas, frutícolas, forestales y turísticas con restricciones de manejo del BVP Daule Peripa.
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de dos pisos e instalación de agroindustrias
Lote mínimo	5.000 metros cuadrados
Recomendaciones específicas	

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PR6	
Localización	Territorio rural dentro del BVP Daule Peripa
Subclasificación	Protección
Tratamiento	Recuperación
Superficie	2.107,57 hectáreas
Situación	Son suelos clase de uso V a VII, con cultivos que entregan baja rentabilidad, principalmente en laderas de cauces de ríos con pendientes.
Uso principal	Frutícola y forestal con restricciones de manejo del BVP Daule Peripa
Usos complementarios	Las actividades turísticas.
Prohibiciones	Construcciones habitacionales con más de un piso e instalación de agroindustrias.
Lote mínimo	5.000 metros cuadrados
Recomendaciones específicas	Realizar revegetación arbórea o arbustiva en sitios con laderas de pendientes medias a fuertes y con riesgo de movimiento de masa.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PR7	
Localización	Territorio rural
Subclasificación	Expansión urbana
Tratamiento	Desarrollo
Superficie	111,13 hectáreas
Situación	Es un suelo para previsión de crecimiento urbano, el cual se encuentra adjunto al área urbana de Buena Fe, al suroeste de su límite, que incluye el asentamiento Agua Blanca.
Uso principal	Residencial
Usos complementarios	Equipamientos, comercio y servicios de escala barrial (UTH) y de escala parroquial. Los usos específicos se determinan en el plan parcial
Prohibiciones	Uso industrial
Recomendaciones específicas	Este PIT se incluirá a suelo urbano, solamente si durante los 12 años de vigencia del PUGS, se consolida el suelo urbano dentro del límite propuesto. Este PIT para anexarse a suelo urbano, debe desarrollarse su plan parcial.

CAPITULO V OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 65. Ocupación del suelo y edificabilidad. – *“La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de sus volúmenes, forma de edificación retiros y otras determinaciones morfológicas.”*

La edificabilidad se considera el nivel de aprovechamiento o la cantidad de metros cuadrados que se permite construir en un predio. Su definición está dada por el porcentaje de terreno que se puede ocupar y la altura máxima que se permite en la construcción.

Para la determinación de la ocupación del suelo y edificabilidad se ha tomado en cuenta los polígonos de intervención territorial (PIT) definidas tanto en el área urbana de Buena Fe como de Patricia Pilar, para cada uno se determina lo siguiente:

- Forma de ocupación del suelo o Tipo de Implantación
- Retiros
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) expresados en porcentaje del área del terreno.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) expresados en porcentaje del área del terreno.
- Altura de edificación expresada en número de pisos y en metros, se considera 3 metros de entresuelo.
- Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad máxima
- Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT
- Lote mínimo
- Frente mínimo

Artículo 66. Áreas y dimensiones mínimas de lotes. - Todo proceso de habilitación del suelo (urbanización, división o fraccionamiento de suelo) observará las superficies y dimensiones mínimas de los lotes establecidas para cada predio en la zonificación. En todo proyecto de habilitación del suelo, los lotes deben cumplir con los siguientes requerimientos técnicos:

- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- Los lotes tendrán una relación frente fondo, máxima 1-3, su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de planificación y ordenamiento Territorial.
- Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.
- En urbanizaciones, subdivisiones o fraccionamientos o que se tramiten en áreas consolidadas, se permitirá una tolerancia del cinco por ciento (5%) en el frente mínimo y del diez por ciento (10%) en el área mínima del lote, en el cincuenta por ciento (50%) del número de lotes que conforma la urbanización, subdivisión o fraccionamiento, a excepción de los lotes esquineros y el área destinada a espacios verdes y comunales.
- En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote, el ancho total del pasaje o la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante

- En proyectos técnicos de urbanización, subdivisión o fraccionamientos que contemplen afectaciones por cualquier índole, éstas, deberán ser representadas y detalladas en los respectivos planos con la especificación de áreas y linderos.
- En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

Artículo 67. Formas de ocupación para edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia lo establecido para cada predio en el Informe Predial de Regulación Municipal y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- **Aislada:** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- **Continua a línea de fábrica:** Se construye a línea de fábrica, sin retiro frontal, con retiro posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- **Continua con portal:** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales, hacia la calle se dispondrá de un portal de dimensiones especificadas.

Artículo 68. Retiros de ocupación para edificación. - Los retiros a observarse de forma obligatoria para la edificación son frontales, laterales y posteriores según la asignación de la forma de implantación.

Artículo 69. Coeficiente de Ocupación del Suelo. - Toda edificación deberá observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) equivalente al COS TOTAL establecidos en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

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

Artículo 70. Cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - Para el cálculo del COS PB y CUS se computabilizarán exclusivamente las áreas computables destinadas a diferentes usos y actividades, menos las áreas no computables, de acuerdo a las definiciones constantes en el glosario de esta ordenanza.

Artículo 71. Ocupación de subsuelo. - En terrenos planos se podrán desarrollar subsuelos para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar el subsuelo requerirá del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por un profesional responsable, previa a la obtención de la Licencia de Construcción.

Artículo 72. Altura de edificación. - Toda edificación se sujetará a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

Artículo 73. Altura y dimensiones de edificaciones. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación de esta ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Esta se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos

de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Artículo 74.- Altura del local. - La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. Se establece como altura de entrepiso de 2.80 a 3 metros.

Artículo 75.- Características y dimensiones especiales de altura de edificación. – Para la edificación se observarán las siguientes características especiales relacionadas con la altura de edificación:

- La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno en todas las direcciones de su topografía.
- En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2,50 metros.
- El mezanine se contabiliza como piso.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,50 metros, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones de infraestructura que demande el proyecto, respetando la altura mínima del local o entrepiso establecidos en las normas de arquitectura y urbanismo. En ningún caso, esta modificación superará la altura de edificación en metros. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar el proyecto.
- En zonas de uso industrial la altura de edificación de las naves o galpones industriales se medirá desde el piso hasta el cumbrero de la cubierta.

Artículo 76. Edificabilidad básica y máxima. - Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo, COS PB y CUS sobre tipologías y asignaciones de zonificación de esta ordenanza constituyen la edificabilidad básica y máxima de la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el PUGS, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Artículo 77. Normativa de ocupación y edificabilidad en la cabecera cantonal de Buena Fe. –Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano cantonal de Buena Fe se encuentran en el **Anexo No. 1**

Se permitirá la construcción de cerramientos sobre el portal según determinaciones de materiales y fachada del GAD Municipal de Buena Fe, a excepción de los PIT 1 Y PIT 25.

Artículo 78. Normativa de ocupación y edificabilidad en la cabecera parroquial de Patricia Pilar. – Los cuadros de normativa por polígonos de intervención territorial para el suelo urbano parroquial de Patricia Pilar se encuentran en el **Anexo No. 2**

Artículo 79. Normativa de ocupación y edificabilidad en suelo rural. – En suelo rural de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento de las propiedades sugerida es de 1.000 metros cuadrados hasta que exista en el Cantón un estudio que determine este valor de forma técnica y económica. Esto no incluye los centros poblados del Cantón que se encuentren en

la zona rural.

Por otra parte, la legislación prohíbe el fraccionamiento de las áreas protegidas existentes. Sin perjuicio de lo anterior, los poseionarios regulares o propietarios de tierras dentro de un área protegida, que lo sean desde antes de la declaratoria de la misma, mantendrán su derecho a enajenar y transmitir por sucesión estos derechos sobre estas tierras, igualmente restringidos por las normas municipales. Con respecto del fraccionamiento de tierras comunitarias se observarán las restricciones constitucionales.

Se establece en suelo rural la siguiente normativa:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| a) Lote mínimo: | 1.000 m ² |
| b) Frente mínimo: | No hay restricción |
| c) COS: | 10% |
| d) Altura máxima: | 2 pisos |
| e) Tipo de Implantación: | Aislada |

CAPITULO VI ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 80. Estándares urbanísticos. – *“Constituyen 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, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.”*

Artículo 81. Dotación de espacios públicos. - Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardinería orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad. Las áreas verdes se desarrollan en: parques urbanos, franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas. Los espacios públicos que se toman en cuenta para el cálculo son las áreas verdes urbanas y espacios públicos recreativos y deportivos a cargo de la administración municipal.

Para controlar la dotación de espacios públicos y área verde se aplicará el índice Verde Urbano (IVU) el mismo que representa la cantidad de áreas verdes existentes dentro del territorio por cada habitante, especialmente en las zonas urbanas. El IVU debe estar entre 9 y 15m²/hab.

Para el correcto funcionamiento de los espacios públicos y áreas verdes se prohíbe los cerramientos. En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Referencias de normas técnicas nacionales aplicables a los espacios públicos:

- Norma INEN 3029-7: Equipamiento superficies de juego y áreas recreativas
- Norma INEN 2243-2: Vías de circulación peatonal
- Norma INEN 2246-1: Cruces peatonales a nivel y a desnivel

Artículo 82. Cesión de áreas verde y equipamiento. - En todo proceso de urbanización del suelo - división, fraccionamiento de suelo urbano - se observarán las siguientes regulaciones para cesión de áreas verdes y equipamiento:

- a) Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15% del área útil a urbanizarse, destinado exclusivamente para áreas verdes.
- b) Cuando el área útil a fraccionar sea mayor a dos mil metros cuadrados y menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá realizarse entregando como mínimo el 15% del área útil urbanizable o mediante la compensación en dinero.
- c) Cuando el área útil a fraccionar sea menos a dos mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se compensará en dinero en función del avalúo catastral del año vigente.

En el caso de compensación en dinero el pago del 15% se hará en función del avalúo catastral vigente.

Artículo 83. Características funcionales y de ubicación. - Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- d) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad.
- e) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- f) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
- g) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

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

Artículo 84. Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- b) Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un

fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.

Artículo 85. Normas de dotación de equipamiento comunitario y de apoyo a la producción. - Se establecen los requisitos mínimos de población, terreno y áreas de influencia para el establecimiento de servicios comunales o equipamientos, los cuales se encuentran en el **Anexo No. 3**

Artículo 86. Vivienda de interés social. - la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Artículo 87. Previsión del suelo para vivienda de interés social. - En todas las urbanizaciones de suelo para uso residencial, en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá compensar esta obligación mediante el pago en dinero del 10% del suelo en función del avalúo catastral vigente y/o a través de la entrega del suelo equivalente en valor catastral en otra localización de suelo urbano o de expansión urbana del cantón.

Artículo 88. Ubicación del suelo para vivienda de interés social. - Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades. Estos programas pueden ubicarse en predios de propiedad municipal.

Artículo 89. Estándares para vivienda de interés social. - Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, entre los cuales las siguientes:

- Acuerdo Ministerial 2: Directrices para Desarrollo Proyectos de Vivienda de Interés Social, Registro Oficial 281 de 11-jul.-2018
- Acuerdo Ministerial No. 004-19: Reglamento para validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social

Artículo 90. Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico. - se establecen como referencias legales y de normas técnicas en el área de conservación y protección del patrimonio natural, las siguientes:

Marco Legal:

- Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua
- Ley Forestal de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre

- Ley de Gestión Ambiental

Normas técnicas:

- Normas ISO 14000 de Gestión de Medio Ambiente
- Manual para la Gestión Operativa de las Áreas Protegidas de Ecuador (Ministerio del Ambiente y Agua)
-

Artículo 91. Prohibición de fraccionamiento o habilitación del suelo en áreas de

protección. - Se determina que en los suelos con subclasificación de protección, en la zona urbana y rural, que posean las siguientes características, no se aprobará ningún proceso de fraccionamiento o habilitación del suelo, con el fin de evitar la ocupación por parte de asentamientos humanos y el deterioro de suelos de alto valor ambiental y patrimonial:

- Áreas con pendientes superiores al 35%
- Áreas con limitantes geológicas: Integrados por suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, suelos susceptibles a la inestabilidad a terrenos (muy alta y alta) y suelos no urbanizables, categorizados o determinados en el plan.
- Áreas de protección de márgenes de cauces de ríos, quebradas o cualquier curso de agua natural, suelos susceptibles a inundaciones referidos a áreas de inundación natural de ríos y quebradas, áreas que, por condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, deben conformar márgenes de protección.
- Áreas de conservación de vegetación y bosque nativo de valor ambiental
- Áreas de Conservación del Patrimonio Cultural: Integrada principalmente por los bienes arqueológicos registrados por el INPC.

Artículo 92. Protección y mitigación de riesgos. - Se establecen como referencias legales y de normas técnicas en el área de gestión de riesgos, las siguientes:

Marco Legal:

- Ley de Gestión de Riesgos

Normas técnicas:

- Plan Específico de Gestión de Riesgos 2019-2030 (SNGR)
- Metodología para elaborar Agendas de Reducción de Riesgos (SNGR)
- Lineamientos para incluir la gestión del riesgo de desastres en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (SNGR)
- Marco de la SENDAI para la reducción del riesgo de desastres 2015-20130
- Normas ISO 31000 de gestión de riesgos y seguridad

Artículo 93. Accesibilidad al medio físico y espacio público. - Los estándares a cumplir para accesibilidad al medio físico en el espacio público son los establecidos por el Servicio Ecuatoriano de Normalización, y son los siguientes:

- NTE INEN 2239 Accesibilidad medio físico señalización
- NTE INEN 2243 Vías de circulación peatonal
- NTE INEN 2244 Bordillo y pasamanos
- NTE INEN 2245 Rampas
- NTE INEN 2246 Cruces peatonales a nivel y a desnivel
- NTE INEN 2248 Estacionamientos

- NTE INEN 2292 Terminales estaciones paradas de transporte
- NTE INEN 2314 Elementos Urbanos
- NTE INEN 2850 Requisitos de accesibilidad para la rotulación
- NTE INEN 2853 Rampas Transporte
- NTE INEN 2854 Pisos podotáctiles y planos hápticos
- NTE INEN 2855 Vados y rebajes de cordón
- NTE INEN 3029 1 Seguridad y ensayo superficies de juego
- NTE INEN 3081 Revestimientos absorbedores de impacto
- NTE INEN 3029 7 Equipamiento superficies de juego

CAPITULO VII SISTEMA VIAL

Artículo 94.-Sistema Vial. - Este sistema se sujetará a las características técnicas contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo y al cuadro referido a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas del GAD Municipal de Buena Fe.

El Departamento de Planificación Municipal, diseñará la estructura vial en la ciudad de Buena Fe, (arteriales, colectoras, locales, peatonales, escalinatas), mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizadas por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de esta ordenanza y a las normas de arquitectura y urbanismo, previa aprobación del departamento de Planificación del GAD Municipal de Buena Fe.

Artículo 95. Sistema Vial Cantonal. - La clasificación técnica del sistema vial cantonal o de carreteras deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones establecidas en el Ministerio de Obras Públicas y su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos nacionales, regionales y provinciales.

Este sistema está conformado funcionalmente por la red estatal, red provincial y red cantonal.

Cuadro No. 30: Clasificación vial

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU JURISDICCIÓN	DESCRIPCIÓN
Red Vial Estatal	Constituida por todas las vías administradas por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, siendo la única entidad responsable del manejo y control
Red Vial Provincial	Es el conjunto de vías administradas por cada uno de los Consejos Provinciales.
Red Vial Cantonal	Es el conjunto de vías urbanas e interparroquiales administradas por cada uno de los Concejos Municipales.

Fuente: ACUERDO 001 DEL 12 DE ENERO DEL 2001 MOP

Artículo 96. Red Estatal. - Dentro de la Jurisdicción de la Red Vial Estatal se definen los

corredores arteriales a los caminos de alta jerarquía funcional, los mismos que se constituyen por aquellos que conectan, en el Continente, a las capitales de Provincia, a los principales puertos marítimos con los del Oriente, pasos de frontera, que sirven para viajes de larga distancia y que deben tener alta movilidad, accesibilidad reducida y/o controlada en su recorrido, giros y maniobras controlados, y estándares geométricos adecuados para proporcionar una operación de tráfico eficiente y segura.

Dentro del cantón Buena Fe, la vía estatal existente es la vía E25 denominada "Troncal de la Costa".

Artículo 97. Jerarquización del sistema Vial. - Desde el punto de vista conceptual, las vías podemos clasificar en los siguientes sistemas:

- **Vías Expresas.** - *Aquellas vías que nos permiten el ingreso y salida de la ciudad y que normalmente forman parte de una circunvalación, autopistas bidireccionales, con parterre central, tiene por lo general 3 carriles de ida y 3 carriles de retorno, con arcén a los costados, y se puede circular una velocidad de entre 90 y 100 Km por hora.*
- **Vías Arteriales.** - *Aquellas vías que nos permiten el traslado de una zona a otra zona de la ciudad, son vías bidireccionales, con parterre central, tiene 2 carriles de ida y 2 carriles de retorno, y se puede transitar a una velocidad de entre 50 y 60 Km por hora.*
- **Vías Colectoras.** - *Son las vías que colectan el flujo vehicular de las vías arteriales y conducen hacia las vías locales, son vías bidireccionales, pudiendo ser también unidireccionales, pero no tiene parterre central, y se puede circular a una velocidad de entre 40 y 50 Km por hora.*
- **Vías Locales.** - *Son aquellas vías que nos permiten el ingreso a los predios, son vías unidireccionales, tienen 2 carriles, y se puede transitar una velocidad de 25 Km por hora.*

Vale citar, para todas las vías, cada carril de circulación debe tener una dimensión de por lo menos 3.5 metros lo que permite seguridad en la circulación vehicular.

Artículo 98. Jerarquización del sistema Vial del área urbana de Buena Fe. - El sistema vial estructurante propuesto pretende interconectar las áreas urbanas consolidadas con las zonas de expansión urbanas adjuntas al suelo urbano, asimismo mejora la conectividad total hacia el interior y exterior del área urbana cantonal. La definición del sistema vial principal es fundamental para la previsión del suelo necesario para estas infraestructuras. Las vías propuestas para el área urbana de Buena Fe se resumen a continuación:

- **Vía Expresa.** - Se propone una vía expresa como variante de la vía estatal E25 al noreste, que evite el paso por el área urbana, esto se propone debido que la actual vía Panamericana en el tramo norte se ha visto afectada su funcionalidad por el crecimiento urbano considerable a ambos lados.
- **Vías Arteriales.** - Estas son la 7 de agosto y la vía Panamericana, de asfalto y en buen estado.
- **Vías colectoras.** - Estas vías son las calles: Germán Anchudía, Natalia Rosado, Arcadio Fuentes, Ela Álava, Miguel Méndez, Felipe Álvarez y Gabriel Rivera. Son vías que están

en buen estado, de asfalto y otras con piso afirmado.

Se proponen vías colectoras al norte del área urbana, correspondiente con las zonas de expansión incorporadas, estas vías permitirán la conexión del asentamiento la Soledad con la lotización nueva esperanza y las zonas a consolidarse al sur de la misma.

Se propone que la calle Lucía Gilses tenga el carácter de vía colectora y se prolongue hasta la actual vía Panamericana.

Al sur del área urbana se propone la jerarquización de dos vías colectoras, en el sector de la Pradera.

- **Vías Locales.** - El resto de vías son locales, debiendo señalar además que buena parte de vías tienen veredas y en buen estado, siendo necesario completar esta infraestructura y su capa de rodadura para un mejor funcionamiento del sistema integral vial de la ciudad.

En el **Mapa No.17** se identifica esta jerarquización del sistema vial urbano de Buena Fe.

Artículo 99.-Jerarquización del sistema Vial del área urbana de Patricia Pilar. - Para el caso de Patricia Pilar, el sistema estructurante vial se complementa asignando la jerarquía de colectora a algunas vías existentes, las cuales será necesario ampliarlas para que puedan cumplir su función. Estas vías conectarán las zonas de expansión incluidas dentro del límite urbano con las áreas consolidadas del área urbano parroquial.

- **Vías Arteriales.** - No existen vías expresas, no así una sola vía arterial, se trata de la avenida Quito, que forma parte de la vía Troncal de la Costa E25 de ingreso y salida al área urbano parroquial, asfaltada y en buen estado.
- **Vías colectoras.** - Cuenta con algunas vías colectoras valoradas técnicamente y por sus características, estas son las calles: La Chalá, Los Ríos, Granda Centeno y Carcelén. Son vías que están en buen estado, de asfalto y piso afirmado.
- **Vías Locales.** - El resto de vías son locales, debiendo señalar además que buena parte de vías tienen veredas y en buen estado, siendo necesario completar esta infraestructura y su capa de rodadura para un mejor funcionamiento del sistema integral vial parroquial.

En el **Mapa No.18** se identifica esta jerarquización del sistema vial urbano de Patricia Pilar.

CAPITULO VIII AFECTACIONES Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

Artículo 100. Afectaciones. – *“Las afectaciones son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad. Las afectaciones que limitan los aprovechamientos urbanísticos de uso, urbanización y edificación son de tres tipos: por cuerpos de agua, por vías y por redes eléctricas.”*

Artículo 101. Afectaciones hídricas o por cuerpos de agua. - Comprenden las áreas colindantes a, ríos, lagunas, vertientes, embalses, cuencas hidrográficas y otros cuerpos de agua en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística. Estas áreas están contenidas con sus dimensiones en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 31: Afectaciones por cuerpos de agua

Ancho del río, quebrada o cualquier curso de agua	Ancho mínimo de la zona o franja de protección permanente a cada lado del curso de agua en metros
Más de 6 metros (Ríos Secundarios de primer y segundo orden y Ríos Principales)	30 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales ¹
Entre 3 y 6 metros (Riachuelos)	15 metros ²
Áreas ubicadas alrededor de lagos, lagunas, reservorios o represas naturales o artificiales	30 metros en franja paralela al margen ²
Cuerpos de agua en general	15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. ³

Fuente: ¹ Artículo 64 Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua

² Resolución 013-SG-GADPPz-2012, 28 de febrero del 2012, GADP Pastaza

³ Ordenanza No. 0432 - 0172, 2013, DMQ

Artículo 102. Usos y especificaciones en áreas de protección. - Las franjas de afectación para la protección de los cauces hídricos serán destinadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o quebradas; así como, en los terrenos inundables, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan obras de ingeniería para mejoramiento de cursos de aguas.

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

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento

jurídico en materia ambiental.

Artículo 103. Cauces inactivos. - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.

Artículo 104. Franjas de protección en taludes de quebradas. – para la protección de quebradas en el territorio cantonal, se observará la pendiente de la misma, acorde al siguiente cuadro:

Cuadro No. 32: Afectaciones por protección de quebradas

Elemento natural	Área de Protección
Quebradas con pendientes menores a 10 grados	6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior
Quebradas con pendientes de 10 grados a 60 grados	10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior
Quebradas con pendientes mayores de 60 grados	15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior

Fuente: Ordenanza No. 0432 - 0172, 2013), DMQ

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, podrá constituirse en vías, estacionamiento de visitas, áreas verdes recreativas, comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, cuando las condiciones lo permitan.

Artículo 105. Taludes. - cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 106. Afectaciones Viales. - Las afectaciones viales se presentan debido a las reformas geométricas, las ampliaciones de vías y la creación de nuevas vías.

En el artículo 42 del decreto No.436 de 14/06/2018 menciona que, de manera general, el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros.

Adicionalmente, se presentan las afectaciones de las vías provinciales, con sus retiros adicionales respectivos.

Cuadro No. 33: Derecho de vías estatales y provinciales

Tipo de vía	Jerarquía vial	Derecho de vía Medido desde el eje de la vía	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía
Nacional	Estatal (Troncal E25)	25 metros	5 metros
Provinciales	Secundaria	25 metros	5 metros
	Terciaria	15 metros	5 metros
	Vecinales	10 metros	5 metros

Artículo 107. Áreas de afectación por redes eléctricas. - *Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios eléctricos existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. (RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18).*

Cuadro No. 34: Afectaciones por redes eléctricas

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión (de 32 a 46kV)	Desde el eje 7,5 metros
Línea de alta tensión (69 kV)	Desde el eje 16 metros
Línea de alta tensión (138 kV)	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (230 kV)	Desde el eje 30 metros
Línea de alta tensión (500 kV)	Desde el eje 60 metros

Artículo 108. Áreas de afectación especial. - *Son las franjas de protección que se deben respetar por el cruce de instalaciones especiales como oleoductos, poliductos, canales de riego, etc.*

Cuadro No. 35: Afectaciones de protección especial

Nombre	Área de protección
Oleoductos	Desde el eje 15 metros
Poliductos	Desde el eje 15 metros
Acueductos	Desde el eje 25 metros
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas	Desde el eje 10 metros
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros
Colectores de servidumbre de paso	Desde el eje 3 metros
Canal de riego	Desde el eje 1,5 metros
OCP	Desde el eje 15 metros

Artículo 109. Afectaciones por obra o interés público. - las afectaciones por obra o interés público serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda social u otras intervenciones de interés público que sean definidas con anterioridad en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

CAPITULO IX PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 110. Planes Urbanísticos Complementarios. - *Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente Estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 111. Planes Parciales. - *Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:*

- 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.*
- 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.*
- 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.*
- 4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.*

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización*

dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.

- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.*
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.*
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.*

Artículo 112. Alcance del Plan Parcial. - Los planes parciales pueden modificar los contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Buena Fe, siempre y cuando estas modificaciones estén debidamente justificadas como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 113. Obligatoriedad del plan parcial. - *Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

Este plan de uso y gestión del suelo define la aplicación obligatoria del plan parcial para el mejoramiento integral de asentamientos humanos de hecho, en el que se mejorarán los sistemas públicos de soporte, agua y saneamiento.

Artículo 114. - Iniciativa del plan parcial. - *Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.*

Artículo 115. - Contenidos mínimos de los planes parciales. - Según el artículo 32 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los contenidos mínimos de los planes parciales serán los siguientes:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales.

- a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.*
- b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.*
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.*
- d) Estructura predial.*
- e) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.*
- f) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.*
- g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.*
- h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.*
- i) Condiciones de amenaza y riesgo.*

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:

- a) *Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.*
- b) *Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:*

- a. *Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.*
- b. *La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.*
- c. *El mejoramiento integral o renovación consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existen.*
- d. *La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.*

- c) *Mecanismos de gestión del suelo:*

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

- a. *Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.*
- b. *Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.*
- c. *Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.*
- d. *Para regular el mercado del suelo.*
- e. *Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.*

- d) *Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística:*

La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

- e) *Mecanismos de financiación:*

Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- a. *Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.*
- b. *Costo de construcción de infraestructura general y local.*
- c. *Valor de venta del suelo urbanizado.*

- d. *Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.*
 - e. *La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.*
 - f. *Valor residual del suelo.*
- f) *Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana según corresponda:*
- a. *Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.*
 - b. *Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.*
- g) *Mecanismos de asociación:*
- a. *Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.*
 - b. *Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.*
- h) *Tiempo de vigencia o implementación del plan:*
- a. *Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.*
 - b. *Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.*
 - c. *Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.*

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.

Para la elaboración de planes parciales para la gestión del suelo de interés social, se observará además el artículo 33 del reglamento mencionado.

Artículo 116. Directrices y parámetros mínimos para la formulación de planes parciales con tratamiento desarrollo:

- Se buscará obtener una densidad promedio máxima 75 hab/ha y la aplicación de los estándares urbanísticos detallados en este documento para Buena Fe.
- Secciones de vía con un ángulo de visión óptimo de entre 36 a 72 grados y con la inclusión de corredores verdes de acuerdo a lo descrito en la propuesta para el Sistema de Áreas Verdes de este documento
- Porcentaje de nuevo suelo a destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social del 10% mínimo.
- Se aplicarán los conceptos de:

- Mixticidad e intensidad de usos, diversidad de usos y actividades, diversidad de tipología arquitectónicas, de equipamientos, y de la composición social.
- Flujos, la propuesta de plan parcial inmersa en un sistema urbano de flujos y de movimientos de la ciudad
- Participación social, mediante talleres participativos

De acuerdo al tipo de tratamientos urbanísticos a aplicar en los planes parciales se definirán directrices y parámetros para su formulación, como son:

Cuadro No. 36: Planes Parciales - Directrices y parámetros mínimos

TRATAMIENTO	DIRECTRICES/PARÁMETROS MÍNIMOS
CONSOLIDACIÓN (zonas desarrolladas que se pueden densificar)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cesión para equipamiento 10% ○ Cesiones para áreas verdes de 15 a 20% o 13 m²/hab Índice de construcción o edificabilidad: entre 2,5 a 4 x área útil
RENOVACIÓN (cambios en la estructura física y profunda densificación)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cesión para equipamiento 10% ○ Cesiones para áreas verdes mínimo 15%, sin máximo, mientras más denso más cesión. Índice de construcción o edificabilidad máximo: entre 4,5
DESARROLLO (zonas libres para nuevos proyectos)	Cesiones exigibles para acceder a una edificabilidad adicional: <ul style="list-style-type: none"> ○ Cesión para equipamiento y áreas verdes 25% del área neta. Vías: incluidas en el área de cesión (22% de las cesiones. En el caso máximo, sería 17% del suelo). Opcional: suelo para vías arteriales dentro de la cesión obligatoria. Redes: construir redes locales y secundarias Porcentaje para vivienda de interés social: 10% del área neta de construcción Índice de construcción o edificabilidad: entre 0 a 1,5; y con mayor edificabilidad en centralidades donde se puede obtener edificabilidad adicional con las cesiones descritas.

Elaboración: Equipo Técnico de Consultoría CODURBAM, 2018

Donde:

Índice de edificabilidad o construcción, corresponde al área edificable neta de construcción por cada metro cuadrado de área neta de superficie de un predio, es decir, equivale a la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio considerando todas sus plantas.

Artículo 117. Etapas para la formulación y adopción de Planes Parciales. - Las etapas para la formulación y adopción de los Planes Parciales serán las siguientes:

1. **Etapa de formulación y revisión.** Una vez formulado el plan se entregará en la Dirección de Planificación para su aprobación. Se realizará la revisión por parte de este departamento para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas consideradas para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. La Dirección de Planificación convocará y pondrá en conocimiento la propuesta a los propietarios y vecinos colindantes para que emitan sus recomendaciones y observaciones.
2. **Etapa de concertación y consulta.** Los planes parciales serán objeto de concertación con la autoridad ambiental competente.
3. **Etapa de adopción.** Expedición de la ordenanza de adopción del plan parcial.

Artículo 118. Presentación del Plan Parcial. - Los planes parciales se aprobarán en la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Buena Fe, cuyo documento técnico de soporte tendrá el siguiente contenido mínimo:

DOCUMENTO TÉCNICO:

1. Memoria del Plan Parcial, se refiere a la memoria justificativa del plan donde se sustente la propuesta basada en el análisis de la situación actual (diagnóstico), se definan los objetivos y criterios de diseño. Incluirá el análisis de las potencialidades y carencias actuales. Adicionalmente indicará los instrumentos de gestión del suelo adoptados.
2. Planteamiento urbanístico propuesto, definición de Sistemas Propuestos: sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad.
3. Propuesta de la estrategia de gestión y financiación y Estudio Económico-Financiero
4. Cuantificación General de la edificabilidad total por uso y cuantificación financiera de la intervención.

CARTOGRAFÍA:

La cartografía se realizará en escalas 1:2000 o 1:5000 y su contenido mínimo será:

1. Planos de la situación actual (diagnóstico)
 - Plano topográfico del área del plan parcial que indiquen los predios a intervenir
 - Plano de la situación actual de los sistemas generales o estructurantes (sistema de equipamientos, sistema de espacios libres, espacio público y espacios privados, sistema de áreas verdes, sistema vial o de conectividad, tipologías urbanísticas).
 - Plano de Potencialidades y carencias actuales, identificando los espacios de oportunidad, espacios de costura, piezas o paquetes urbanos unidades de actuación urbanística (no aplica para el tratamiento de desarrollo).
2. Planos de Propuesta del Plan Parcial (normativa)
 - Plano de Estrategias de Intervención
 - Plano General de planteamiento urbanístico
 - Plano del sistema de espacio público y localización de equipamientos

- Plano de conectividad o sistema vial y perfiles viales
- Plano del trazado de redes de servicios públicos
- Plano de usos de suelo y aprovechamientos
- Plano de asignación de cargas urbanísticas
- Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística
- Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas
- Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas para definir el efecto de plusvalía, cuando hubiere lugar.

PROPUESTA DE ORDENANZA

Dentro de la propuesta de ordenanza del Plan Parcial en el que se indique su normativa urbanística, el contenido mínimo será:

- Proyecto de delimitación del área de planificación del plan y de las unidades de actuación urbanísticas
- Factibilidad de ampliación de las redes de servicios públicos

Artículo 119. Planes Parciales a ejecutarse en el Cantón San Jacinto de Buena Fe. - Los planes parciales determinados en este plan, su delimitación y tratamiento urbanístico a aplicar se detallan a continuación:

Cuadro No. 37: Planes parciales propuestos para el área urbana de Buena Fe

No.	Plan Parcial	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
1	Plan parcial de consolidación del polígono de intervención territorial PIT5	PIT 5	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
2	Plan parcial de consolidación de las lotizaciones Bella Aurora y San José	PIT 8	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
3	Plan parcial de desarrollo del polígono de intervención territorial PIT 9	PIT 9	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
4	Plan parcial de desarrollo del polígono de intervención territorial PIT 10	PIT 10	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
5	Plan parcial de desarrollo del polígono de intervención territorial PIT 15	PIT 15	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
6	Plan parcial de desarrollo del polígono industrial	PIT 16	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
7	Plan parcial de desarrollo	PIT 17	Suelo Urbano No	DESARROLLO

No.	Plan Parcial	Código PIT	Subclasificación del suelo	Tratamiento
	de "La Soledad" y su integración al área urbana		Consolidado	
8	Plan parcial de mejoramiento integral de del Barrio Miraflores y su entorno.	PIT 21	Suelo Urbano No Consolidado	MEJORAMIENTO INTEGRAL
9	Plan parcial de mejoramiento integral de los sectores: Lot. Sheila Carriel, Lot. Divino Niño, Lot. San Pedro, Lot. 22 de Junio	PIT 23	Suelo Urbano No Consolidado	MEJORAMIENTO INTEGRAL
10	Plan parcial de consolidación de San Camilo Chico	PIT 24	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
11	Plan parcial de desarrollo del polígono de intervención territorial PIT 29	PIT 29	Suelo Urbano No Consolidado	DESARROLLO
12	Plan parcial de consolidación del polígono de intervención territorial PIT 31	PIT 31	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
13	Plan parcial de consolidación de los sectores: Lot. Seolsa, Lot. Ideal, Terrenos de Francisco Avilés y Cdla. El Bosque	PIT 32	Suelo Urbano No Consolidado	CONSOLIDACIÓN
14	Plan parcial de conservación y uso recreacional turístico para el área de protección del río Quevedo.	SUP-1	Suelo Urbano de Protección	CONSERVACIÓN
15	Plan parcial de desarrollo del polígono de expansión urbana PR7	PR7	Suelo rural de expansión urbana	DESARROLLO

Cuadro No. 38: Planes parciales propuestos para el área urbana de Patricia Pilar

No.	Plan Parcial	Código PIT	Subclasificación del suelo urbano	Tratamiento urbanístico
1	Plan parcial de consolidación del PIT 7	PIT 7	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
2	Plan parcial de consolidación del PIT 8	PIT 8	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
3	Plan parcial de	PIT 9	Suelo urbano no	CONSOLIDACIÓN

No.	Plan Parcial	Código PIT	Subclasificación del suelo urbano	Tratamiento urbanístico
	consolidación del PIT 9		consolidado	
4	Plan parcial de desarrollo del PIT 10	PIT 10	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
5	Plan parcial de consolidación del polígonos de equipamientos parroquial	PIT 11	Suelo urbano no consolidado	CONSOLIDACIÓN
6	Plan parcial de desarrollo del PIT 12	PIT 12	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
7	Plan parcial de desarrollo del PIT 13	PIT 13	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
8	Plan parcial de desarrollo del PIT 14	PIT 14	Suelo urbano no consolidado	DESARROLLO
9	Plan parcial de conservación patrimonial y ecológica de Patricia Pilar	SUP-1, SUP-2, SUP-3	Suelo urbano de protección	CONSERVACIÓN

Artículo 120. Planes Maestros Sectoriales. – “Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.”

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 121. Planes maestros sectoriales a ejecutarse en el Cantón San Jacinto de Buena Fe. - se detallan los planes maestros sectoriales que se consideran necesarios para la planificación futura del cantón Buena Fe y que son indispensables también para cumplir con algunos de los programas establecidos en el PDOT de una manera integral.

Cuadro No. 39: Planes maestros sectoriales del Cantón San Jacinto de Buena Fe

Plan maestro sectorial	Programas y metas relacionadas con proyectos del PDOT Buena Fe 2020-2023	
	Programa establecido en el PDOT	Meta establecida en el PDOT
Plan maestro sectorial de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial	Plan maestro sectorial de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial	Mejorar la cobertura de hogares del área urbana y rural amanzanado con conexión a red pública de agua potable y alcantarillado
Plan maestro sectorial de Vivienda de Interés Social.	Construcción de viviendas de interés social en sectores urbanos y centros poblados para mejorar el hábitat de la	Gestionar la implementación de viviendas social para familias en situación de vulnerabilidad

	población.	
Plan Maestro sectorial de Vialidad y Transporte.	Mejoramiento vial en el cantón Buena Fe	Diseñar, aprobar y poner en práctica el plan de mejoramiento vial para el cantón Buena Fe
	Implementar red de ciclovías para masificar el uso de la bicicleta como modo de transporte (12 km)	Crear tres redes de ciclovías de 12 km en el cantón Buena Fe desde el año 2020 al 2023
Plan maestro sectorial de Equipamiento Comunitario	Construcción del Parque Familiar Incluyente	Alcanzar 16.000 m ² de espacio verdes disponible para el fomento de sana recreación en el cantón Buena Fe entre el 2020 y 2021
	Expropiación de terrenos urbanos y rurales para el fortalecimiento de obras en el Cantón Buena Fe	Expropiar terrenos para la implementación de diferentes obras: Edificio Municipal, dos canchas deportivas, Relleno Sanitario Municipal, Vivienda Social.

Artículo. 122. Otros Instrumentos de planeamiento urbanístico. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Otros elementos complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal de Buena Fe 2020-2023 y al Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS son ordenanzas especiales, normas técnicas, manuales y reglamentos que regulan aspectos relacionados con la aplicación de los planes mencionados. Estas normas y reglamentos se dictarán para el cumplimiento de lo dispuesto en el PDOT y PUGS, y éstos son:

- El código de Arquitectura y Urbanismo
- Manual de normativa específica para el desarrollo de Planes Parciales
- Reglamento para la habilitación del suelo y la edificación

Mediante la formulación de ordenanzas se podrá revisar y modificar al PDOT y PUGS del Cantón Buena Fe, previo informe del Departamento de Planificación del GAD Municipal de Buena Fe, las cuales deberán ser igualmente publicadas en el Registro Oficial para su aplicación y vigencia.

TITULO III

GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 123. Gestión del Suelo. - *La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

Artículo 124. Instrumentos de gestión. - *Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la ocupación, habilitación, edificación, la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:*

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen. Adicionalmente los instrumentos de gestión estarán regulados por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa.

El actual plan no determina los sectores en donde se apliquen estos instrumentos, serán determinados en los planes urbanísticos complementarios. El GAD Municipal de Buena Fe aplicará los instrumentos de gestión del suelo que constan en la ley y constan en la presente ordenanza, para ejecutar los planes e intervenciones necesarias planificadas dentro del PDOT y PUGS en el territorio cantonal.

Los instrumentos de gestión de suelo permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas en el territorio.

Artículo 125. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- *Este instrumento garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados, en función de las cargas asumidas, mediante el instrumento llamado unidad de actuación urbanística.*

Artículo 126. Cargas. - *Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.*

Las cesiones de suelo a aplicarse mediante los planes parciales se registrarán de acuerdo al tipo de tratamiento del suelo, que se detallan en el cuadro de Planes Parciales – Directrices y parámetros mínimos, del capítulo de Planes Parciales de esta ordenanza.

Artículo 127. Beneficios. - *Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.*

Artículo 128. Unidades de Actuación Urbanística. - *Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios*

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Una vez delimitada la unidad de actuación urbanística se considerará una unidad de gestión, por lo que los propietarios de la totalidad de predios incluidos en ésta, podrán solicitar una licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Los artículos 50 y 51 de la LOOTUGS determinan las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.

Artículo 129. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística. - *Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:*

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en la

- LOOTUGS y en la presente ordenanza.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

Las cesiones de suelo y mayores aprovechamientos urbanísticos se detallan en el acápite de planes parciales de esta ordenanza.

Artículo 130. Iniciativa de las unidades de actuación urbanística. - *Pueden ser promovidas y gestionadas por los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística o por la administración pública o por una persona natural o jurídica (pública o privada), mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación.*

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alcuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Dentro del presente plan no se define las Unidades de actuación urbanística, ya que deben ser definidas dentro de un plan parcial o por un proyecto de urbanización de iniciativa pública, privada o mixta.

Artículo 131. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. *Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.*

Sus instrumentos o herramientas son y se detallan a continuación de acuerdo a lo determinado por la LOOTUGS:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Fraccionamiento, partición o subdivisión
- Cooperación entre partícipes

Adicionalmente se incluye en este capítulo lo determinado por el COOTAD para los fraccionamientos sin unidad de actuación urbanística.

Artículo 132. Reajuste de terrenos. - *El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de*

actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

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

Artículo 133. Integración inmobiliaria. - *La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.*

Artículo 134. Fraccionamiento, partición o subdivisión. - *El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística.*

Cuando se realice un fraccionamiento sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y de acuerdo a lo establecido por este plan.

Artículo 135. Fraccionamiento de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. -

La habilitación o fraccionamiento del suelo se considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación del suelo establecidas en este Plan de Uso y Ocupación de Suelo y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se considera en este artículo las disposiciones del COOTAD, artículos 470 y 471.

La habilitación del suelo, parcelación o fraccionamiento comprende los siguientes tipos:

- Urbanización
- Lotización
- Parcelación agrícola
- División de hecho
- División de hecho por excepción

Artículo 136. Urbanización. - *Es la división de un terreno situado en suelo urbano de la ciudad de Buena Fe o de su cabecera parroquial, en áreas destinadas al uso privado y al uso público, aptas para construir, sujetándose a las asignaciones normativas previstas en este plan y de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, que tenga un número mayor a diez*

lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso; y, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Los proyectos de urbanizaciones contarán con informe favorable de la Dirección de Planificación previa su aprobación regular.

Sin perjuicio de lo señalado, toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor, de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares.

Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

Artículo 137. Fraccionamientos. - *Es la división de un terreno urbano de dos a diez lotes y que todos deban dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por la Municipalidad, en la que no se requerirá, por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de que no exista infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, aperturar la vía frente a los lotes propuestos, en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento.*

Artículo 138. Parcelación para Suelo de Producción. - *Se considera parcelación o fraccionamiento el que afecta a terrenos situados en zonas rurales, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.*

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras, por lo que de ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y a esta ordenanza; en tal virtud, en suelo rural de uso agrícola el área mínima de fraccionamiento será:

Se establece en el área rural del cantón San Jacinto de Buena Fe un lote mínimo de 2.000 m²

Artículo 139. División de hecho. - *Se entenderá como tal a aquella división de un predio en dos o más lotes, originada exclusivamente por trazados viales aprobados por la Municipalidad, sea que estas vías ya se encuentren en servicio o únicamente estén planificadas y que es solicitada por el o los propietarios del inmueble, cuando es su voluntad no someterse al proceso de declaratoria de utilidad pública y expropiación establecido en la ley. Si a consecuencia del trazado vial, el predio queda dividido, en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, se aplicará lo estipulado en esta ordenanza; y, si alguno de los cuerpos resultare con una superficie inferior a los 72 m², y un frente o fondo inferior a los 7 m. , éste será considerado como faja inconstruible, la que será expropiada y únicamente podrá ser utilizada para su integración a los predios colindantes, bajo procedimientos previstos en la Ley y de acuerdo al avalúo Municipal.*

Este fraccionamiento, conforme lo determinado en esta ordenanza, no genera la exigencia del porcentaje de cesión, toda vez que el área destinada a vías y de ser el caso, las fajas inconstruibles, pasarán a dominio municipal, con la protocolización en una Notaría de la Resolución Aprobatoria y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, según lo estipula el COOTAD.

En caso de divisiones de hecho originadas por caminos públicos en zonas rurales del Cantón el fraccionamiento se autorizará bajo las mismas condiciones, exceptuándose que tales caminos sean de responsabilidad y dominio del Gobierno Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe.

Artículo 140. División de hecho por excepción. - Excepcionalmente se podrán autorizar fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a los establecidos como mínimos por la ordenanza para el sector, y se supere la tolerancia señalada en esta ordenanza, únicamente en aquellos casos de predios ubicados en suelo urbano, en los que se hubiere realizado el fraccionamiento en dos o más lotes y hasta un máximo de diez, sin contar con autorización municipal, los que se podrán regularizar por parte de la municipalidad, como casos de excepción, siempre y cuando mediaren las siguientes circunstancias:

- a) Cuando en un predio, donde se permite más de una vivienda por lote, se hayan implantado varias construcciones independientes unas de otras, de modo que constituyan por sí mismas unidades básicas de vivienda, que se hayan realizado con materiales perdurables, con por lo menos cinco años de anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ordenanza; y, que por este hecho, se hayan configurado lotes con linderos consolidados, cuyas superficies sean equivalentes o superiores a los 75 m², los que exclusivamente tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad; en consecuencia, no se admitirán casos en los cuales se hayan efectuado ventas de acciones y derechos de una propiedad a favor de terceros.
- b) Cuando se trate de la transferencia de dominio de un predio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, en el que se hayan configurado lotes que tengan como beneficiarios a familiares directos de hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, se aceptará únicamente cuando sea la única propiedad que poseen los otorgantes y que por lo menos la mitad de los beneficiarios tampoco posean otras propiedades al momento de la petición, lo que se verificará mediante certificado de bienes raíces emitido por la municipalidad; en ningún caso se aceptarán lotes con una superficie inferior a los 75 m².

A fin de precautelar la proliferación no controlada de estos fraccionamientos irregulares que no han respetado la normativa vigente, los beneficiarios de los lotes resultantes únicamente podrán efectuar traspasos de dominio de dichos lotes hasta después de transcurridos cinco años contados desde la correspondiente autorización municipal. Así mismo, las autorizaciones concedidas a este tipo de fraccionamientos, se las realizará por una sola vez, de modo que los lotes resultantes no vuelvan a subdividirse, ni aún a título de particiones sucesorias, exceptuándose que tales lotes puedan eventualmente someterse al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 141. Exclusión. - No se considerará como divisiones de hecho por excepción, a las siguientes:

- a) Fraccionamientos ubicados en zonas rurales, de protección natural o de parcelaciones agrícolas;
- b) Cuando los fraccionamientos superen los diez lotes.
- c) Cuando el área útil a fraccionarse sea mayor al equivalente al lote mínimo multiplicado por 10.

Artículo 142. Fraccionamientos no autorizados con fines comerciales. - Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles en cualquier parte del territorio del cantón San Jacinto de Buena Fe, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, el GAD Municipal de Buena Fe, aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Artículo 143. Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. - La regularización de los asentamientos humanos consolidados de interés social, sin fines comerciales, no contemplados en los artículos precedentes, cuyo fraccionamiento no hubiere sido autorizado por el GAD Buena Fe, se regirá por la propia normativa que para el efecto expedirá el Concejo Municipal, fundamentada en los artículos correspondientes del COOTAD; sin embargo, si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Artículo 144. Partición judicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del cantón San Jacinto de Buena Fe y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo Concejo, previos informes motivados de las Direcciones competentes, respecto de la sujeción de la propuesta de partición a las disposiciones sobre fraccionamiento, uso y ocupación del suelo establecidas en esta ordenanza y en las normas de arquitectura y urbanismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula; por lo que, toda partición judicial que contemple el fraccionamiento de inmuebles, deberá culminar su proceso con la Resolución Administrativa expedida por la Municipalidad.

En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al Gobierno Municipal de San Jacinto de Buena Fe, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 145. Cooperación entre partícipes. – *Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.*

Artículo 146. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. - Una vez aprobado por la administración municipal o metropolitana, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Artículo 147. Instrumentos para 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 público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zona de interés social
- Anuncio de proyecto
- Afectaciones
- Derecho de superficie
- Bancos de suelo

Artículo 148. Derecho de adquisición preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Artículo 149. Ejercicio del derecho de adquisición preferente. - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado

metropolitano o municipal, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 150. Efecto de compraventa sin notificación. - *La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.*

Artículo 151. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. - *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.*

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Artículo 152. Declaración de zonas especiales de interés social. - *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.*

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 153. Anuncio del proyecto. - *El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.*

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 154. 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 afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 155. Enajenación de predios afectados. - *El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.*

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciera uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Artículo 156. 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.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento podrá ser utilizado en:

- *Suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.*
- *En suelos declarados zona especial de desarrollo económico ZEIS.*
- *Construcción de vivienda social para alquiler (sin perder el control sobre el suelo).*
- *En los casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa secundaria.*

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate

Artículo 157. Bancos de suelo. - *Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.*

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

El GAD Municipal de San Jacinto de Buena Fe por tener una población mayor a cincuenta mil habitantes deberá constituir un banco de suelo de acuerdo a lo que dispone la LOOTUGS. Con este fin, y en base a un estudio pormenorizado de un catastro actualizado, conformará el banco de suelo a través de:

- Tierras fiscales previamente disponibles
- Derecho de preferencia, consiste en definir zonas donde el propietario que desee vender, para que la venta sea válida, debe ofrecer en primer lugar el terreno al banco de tierras o entidad encargada, la que cuenta con un plazo corto para aceptar la oferta y comprar.
- Para una adecuada operación se debe articular con el anuncio de proyecto.

Es un instrumento mediante el cual el GAD Municipal de Buena Fe obtendrá suelo de propiedad pública con buena localización y sobre todo dentro del perímetro urbano, para construir vivienda social o equipamientos. Acompañado del instrumento derecho de superficie se podrá construir vivienda social para alquiler.

Para el control adecuado del manejo y gestión del banco de tierras, el GAD Municipal de Buena Fe conformará la unidad respectiva y expedirá el reglamento correspondiente.

Artículo 158. 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, particularmente cuando:*

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

Artículo 159. Concesión onerosa de derechos. – *El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.*

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. ¡Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Artículo 160. Pago. - *Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.*

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soportes necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación

del suelo y la garantía del derecho a la ciudad

Artículo 161. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. - *Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.*

Los instrumentos a continuación fomentan el reconocimiento y regularización física y jurídica de los asentamientos de hecho, los cuales son:

- Levantamiento de información
- Declaratoria de regularización prioritaria

Artículo 162. Obligatoriedad del levantamiento de información. - *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.*

Artículo 163. Declaratoria de regularización prioritaria. – *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.*

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte

necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Artículo 164. Gestión institucional para habilitar el suelo y la edificación. - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GAD del Municipio de San Jacinto de Buena Fe cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas y urbanos, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones.
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
- c) Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Artículo 165. Informes para ocupar, habilitar y la edificación del suelo. - Los instrumentos de información básicos para la ocupación, habilitación y edificación del suelo son:

- El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo

Por su naturaleza, este instrumento no otorga ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 166. Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS). – *Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal 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. Este documento, ha sido conocido anteriormente como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.*

El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- | | |
|--|---|
| 1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente | 13. CUS o COS TOTAL |
| 2. Propietario o posesionario del predio | 14. Edificabilidad Básica |
| 3. Clasificación del Suelo | 15. Edificabilidad Máxima |
| 4. Subclasificación del Suelo | 16. Afectaciones |
| 5. Tratamiento | - Vial (de ser el caso) |
| 6. Uso del Suelo General | - Riesgos Naturales (de ser el caso) |
| 7. Usos del Suelo Específicos | - Hídrica (de ser el caso) |
| 8. Compatibilidades de uso | - Ambiental (de ser el caso) |
| 9. Retiros | - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso). |
| 10. Frente Mínimo | |
| 11. Predio Mínimo | |
| 12. COS | |

TITULO IV PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, Y SANCIONES

CAPITULO I NORMAS SOBRE LA EVALUACIÓN, CONTROL Y MODIFICACIONES DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 167. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Jacinto de Buena Fe, a través de sus autoridades e internamente con la Dirección de Planificación y con la Creación de una Unidad PDOT y PUGS, y apoyo de las demás unidades técnico-administrativas, realizará una evaluación permanente de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo de San Jacinto de Buena Fe.

Artículo 168. - El GAD Municipal de Buena Fe a través de esta unidad, independientemente de la Dirección de Planificación existente, realizará las siguientes evaluaciones:

- a) Evaluación anual. - Que verificará el grado de cumplimiento de las determinaciones generales y específicas del PDOT y PUGS y realizará un análisis del proceso de uso y ocupación del suelo en el territorio urbano y rural, confrontándolo con las previsiones técnicas de los planes.
- b) Evaluación quinquenal. - Esta evaluación se realizará cada cinco años, a partir del 2021 y hasta el 2032. Deberá contar con un análisis histórico del resultado de las evaluaciones anuales previas y por lo menos, los siguientes indicadores:

Indicadores demográficos: Relativos al tamaño de la población y a su estructura por sexo y edades a fin de permitir la comprobación de las proyecciones estimadas y las demandas de suelo para equipamientos y viviendas.

Indicadores de Actividades Económicas: Relacionados con la población empleada y su estructura por ramas de actividad para comprobar o rectificar las superficies asignadas a los distintos usos económicos y detectar nuevas actividades y la consecuente demanda de suelo a ser dotada en el área de reserva urbana y/o mediante modificaciones en la asignación de usos de suelo.

Indicadores de uso y ocupación de suelo: Referidos a distribución espacial de los usos, la ocupación del territorio por parte de la población, la intensidad de la ocupación del suelo y las características de la edificación a fin de confrontarlos con las determinaciones urbanísticas del PUGS.

Artículo 169. - La Unidad del PDOT y PUGS, tendrá la responsabilidad de emitir sendos informes de las evaluaciones realizadas anual y quinquenalmente para ser sometidos a aprobación del GAD. Dichos Informes deberán contener conclusiones y recomendaciones sobre las posibles modificaciones al PUGS. Estas modificaciones y cualquiera cambio posterior serán consultados y contará con el asesoramiento y visto bueno del equipo técnico de consultoría, de su Director y de la Corporación CODURBAM, autora de los Estudios del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 170. - Las modificaciones al PUGS, podrán adoptarse por el Concejo Municipal, por oficio o a petición de parte interesada, contando para ello con el dictamen favorable de la Unidad del PDOT y PUGS.

Artículo 171. - Por solicitud de parte interesada y aplicando la presente Ordenanza, el GAD, podrá modificar las normas referidas a las características de ocupación, contenidas en el PUGS y esta Ordenanza, cuando se trate de proyectos para superficies mayores a tres hectáreas, siempre que no se afecte la red viaria fundamental, es decir la integrada por las vías expresas y arteriales; no se modifiquen los usos principales de suelo señalados para el sector ni se alteren los objetivos básicos del PUGS.

Artículo 172. - Ningún organismo o institución del Estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica o natural de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni aplicarlas en forma distinta a como sean interpretadas por el Gobierno Municipal.

Artículo 173. - Sólo al GAD Municipal de Buena Fe, le corresponde interpretar en forma generalmente obligatoria las disposiciones de esta Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como acordar su modificación.

CAPITULO II DE LAS SANCIONES

Artículo 174. - La obligatoriedad de observancia del PUGS, implica las siguientes limitaciones:

- a) Respecto del uso de la tierra, no se podrán efectuar construcciones, movimientos de tierra, destrucciones de bosques o zonas arborizadas o dar cualquier uso que estuviere en pugna con la calificación urbanística que corresponde a dichos terrenos en el PUGS, de modo particular en el Componente Estructurante.
- b) Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada vigente; y,
- c) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los planes fueren de tal importancia que alterase sustancialmente el uso del suelo, se procederá a la revisión de aquellos, de oficio o a petición de parte, para ajustarlos a la nueva situación.

Artículo 175. - Los proyectistas o constructores y los propietarios de las obras que se ejecuten sin autorización o sin sujetarse a las normas previstas, así como los funcionarios que concedan autorizaciones con violación a lo establecido en esta Ordenanza o en el PUGS, serán sancionados según lo dispuesto en el presente capítulo, sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas que puedan intentarse contra ellos según las normas del derecho común.

Artículo 176. - Serán sancionados según las normas establecidas vigentes, los funcionarios municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente Ordenanza; sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

Artículo 177. - Quedan derogadas todas las normas anteriores que se opongan total o parcialmente a la presente ordenanza, entre otras, las ordenanzas de urbanizaciones. En el

caso de urbanizaciones residenciales aprobadas antes de la promulgación de esta ordenanza, se podrá adoptar la normativa específica de urbanización o la normativa del PUGS, siempre que la urbanización se encuentre dentro del límite urbano, y no afecte áreas de protección natural.

Artículo 178. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN GENERAL

Única. - El componente estructurante no podrá ser modificado, más que por la sustitución de un nuevo PUGS; no así el componente urbanístico, a través de planes parciales y de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS; también se observará la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento, para el área rural; y, otras normas que se generen.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. - Se continuará aplicando las normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, hasta que se pueda generar nuevas normativas, así como nuevos estudios y normativas específicas para el desarrollo de planes parciales.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente “**ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE**”, entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, conforme estipula el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en concordancia con el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los 09 días del mes de septiembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
**ERWIN EDUARDO
MENDOZA PALMA**

Dr. Eduardo Mendoza Palma
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: San Jacinto de Buena Fe, a los 14 días del mes de septiembre del año 2021.- Ab. Gustavo Ruiz Espinoza, Secretario del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe. **Certifica: Que la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE,** fue conocida, discutida y aprobada, por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en dos debates en Sesiones Extraordinaria y Ordinaria de concejo municipal efectuadas los días 07 y 09 de septiembre del año 2021, en cumplimiento a lo normado en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 14 días del mes de septiembre del año 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, la presente Ordenanza, para su sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADA MUNICIPIO DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, a los 14 días del mes de septiembre del año dos mil veinte y uno, siendo las 16h56' el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde del Cantón San Jacinto de Buena Fe.- por reunir los requisitos legales y de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO,**

DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, está Conforme con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente Ordenanza.- Además dispongo la promulgación y publicación, en los términos que franquea la Ley. **CÚMPLASE Y EJECUTÉSE.**



Firmado electrónicamente por:
**ERWIN EDUARDO
MENDOZA PALMA**

Dr. Eduardo Mendoza Palma
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde de San Jacinto de Buena Fe, proveyó y firmó la presente Ordenanza.- San Jacinto de Buena Fe, a los catorce días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno.- Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO GUSTAVO
RUIZ ESPINOZA**

Ab. Gustavo Ruiz Espinoza
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.