ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA NÚMERO 044

SESIÓN: EXTRAORDINARIA FECHA: 03-NOVIEMBRE-2024

ADMINISTRACIÓN 2023-2027

En la ciudad de Machachi, cabecera del Cantón Mejía, hoy domingo tres de noviembre de dos mil veinticuatro, a las ocho horas y quince minutos, se instala la **SESIÓN EXTRAORDINARIA, Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara**, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; con la asistencia de la señorita vicealcaldesa Ing. Mayra Pillajo Chilig, señores concejales Tnlgo. Jorge Alberto Carpio, MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa, Ing. Vicente Ludeña, MSc. María Fernanda Cornejo Loayza, MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala, Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza, además asisten: el Abg. Esp. Geovanny Pilaguano Guañuna, procurador síndico; la Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general y la Abg. Johanna Velozo prosecretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía

ORDEN DEL DÍA:

1. Primer debate del Proyecto de "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía".

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: buenos días con todos ustedes quiero saludar primero a los medios de comunicación los medios de comunicación y a todas las personas que se han dado cita el día de hoy saludar a todos los concejales señorita vicealcaldesa, buenos días, señor tecnólogo Jorge Carpio, buenos días, señor concejal Wilson Castillo, buenos días, señor ingeniero Vicente Ludeña, buenos días, señorita María Fernanda Cornejo, buenos días, señor concejal Raúl Pérez, buenos días y señorita concejal Mayra Tasipanta buenos días, señorita prosecretaria, señorita secretaria, señor doctor sindico buenos dias señorita secretaria tenga la bondad de constatar el quórum.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde, buenos días señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, público que nos acompañan en esta mañana, señor alcalde, con 7 concejales en el Pleno y su presencia 8, tenemos el quórum reglamentario para dar inicio a esta sesión extraordinaria convocada el día de hoy.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señorita secretaria tenga la bondad de leer el orden del día.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Con su autorización señor alcalde, previo a dar lectura la orden del día procedo dar lectura a dos memorandos que han llegado a esta secretaria general.

MEMORANDO Nro. 010-CPP-2024.

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

DE: Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISION DE LEGISLACIÓN

ASUNTO: Entrega del Informe 005-CPP-2024-I,

El presente tiene como finalidad remitir el Informe Nro., 005-CPP-2024-I, suscrito por las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación, respecto al " PRIMER

DEBATE DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO UTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA", en atención al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A secretaria general.

Atentamente,

Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PLANIFICACION Y PRESUPUESTO

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISION DE LEGISLACIÓN

INFORME Nro. 005-CPP-2024-I
Machachi, 29 de octubre de 2024

INFORME DE LAS COMISIONES DE: PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO Y LEGISLACIÓN

(PRIMER DEBATE DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA "ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) SANCIONADA EL 22 DE OCTUBRE DE 2021")

1. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de fecha 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Mabel Baquero Aldaz, secretaria general, en el cual remite a los presidentes de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación, lo siguiente:

"En atención a la Resolución Nro. GADMCM-CONPLAME-2024-007, de fecha 17 de octubre de 2024, del Consejo de Planificación del Cantón Mejía "CONPLAME" en el que textualmente RESOLVIÓ: ARTICULO 1.- EMITIR RESOLUCIÓN FAVORABLE, DE LA "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS), ASÍ COMO TAMBIÉN LA PROPUESTA DEL PROYECTO DE ORDENANZA PDOT 2023-2027 Y PUGS CON TODOS LOS DOCUMENTOS HABILITANTES. ARTICULO 2.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN COORDINACIÓN CON PROCURADURÍA SÍNDICA, EMITAN INFORME TÉCNICO Y LEGAL DE FACILIDAD SOBRE LA PROPUESTA DE PROYECTO DE ORDENANZA PUGS Y PDOT PARA ANÁLISIS DEL CONCEJO MUNICIPAL EN EL PLAZO DE 24 HORAS. ARTICULO 3.- REMITASE A TRAVÉS DE SECRETARÍA GENERAL, LA PROPUESTA FINAL DEL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PDOT Y PUGS A LAS COMISIONES DE LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO, EXHORTANDO A QUE LOS INFORMES RESPECTIVOS SEAN PRESENTADOS EN UN TERMINO DE 5 DÍAS POSTERIOR A LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN, remite a las comisiones de Planificación y Presupuesto y Comisión de Legislación el expediente original de la Propuesta final del Proyecto de Actualización del PDOT y PUGS, para su respectivo análisis y resolución".

1.2. A través del Memorando Nro. 009-CPP-2024, de fecha 24 de octubre de 2024, suscrito por los presidentes de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación, se pone en conocimiento del Sr. alcalde, la **Resolución Nro.** CPP-2024-001-R, de fecha 24 de octubre de 2024, suscrito por los presidentes de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación, que textualmente dice lo siguiente: "Solicitar al Tnlgo. Wilson Rodríguez, ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, como presidente del CONPLAME,

extienda una prórroga de 5 (cinco) días más para la presentación de los respectivos informes del Proyecto de Actualización del PDOT y PUGS, requeridos en el MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A., Secretaria General dirigida a las Comisiones de: Planificación y Presupuesto y Legislación".

1.3. Por medio del Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2024-174-M, de fecha 25 de octubre de 2024, suscrito por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde del GAD Municipal del cantón Mejía, en el cual remite a los Presidentes de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación, lo siguiente: "(…) 3.- Requerimiento Por lo expuesto y en respuesta a su requerimiento, señalo el día martes 29 de octubre de 2024, como plazo máximo para la entrega de los respectivos informes del Proyecto de Actualización del PDOT y PUGS, a las comisiones de Planificación y Presupuesto y Legislación".

2. BASE LEGAL:

2.1. Constitución de la República del Ecuador

Art. 3.- 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.

Art. 31.- 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.

Art. 227.- 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.

Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (…)

2.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 5.- Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Art. 7.- "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (…)"

Art. 57.- "Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

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;"

Art. 322.- "Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos".

2.3. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

Art. 30.- Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En **SESIÓN ORDINARIA PERMANNATE** de las **COMISIONES DE: PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO Y LEGISLACIÓN** realizada desde el lunes 21 al jueves 24 de octubre del 2024, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, convocada mediante Memorando Nro. 008-CPP-2024, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Arq. Mayra Tasipanta presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto y Tnlgo. Jorge Carpio presidente de la Comisión de Legislación, con la asistencia de los señores concejales miembros de las comisiones, directores departamentales, equipo técnico del Consejo de Planificación y equipo técnico de la Consultoría.
Como punto número dos se realizó el *"Análisis y resolución del "MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A., secretaria general, que contiene el expediente completo de la actualización del PDOT Y PUGS"".*

Se encuentra la convocatoria dirigida a los señores concejales y miembros del equipo técnico tomando en consideración la asistencia de cada miembro convocado, por cada día tratado en las comisiones, además de varios directores en los días posteriores, enviaron a sus representantes con memo dirigido a los presidentes de las comisiones, y donde los integrantes de las comisiones y asistentes observaron lo siguiente:

- La consultaría realiza una primera explicación amplia de los productos del PDOT y PUGS, y ordenanza general.

- Luego de realizar la revisión y explicar ampliamente qué es y para qué sirve el PDOT y PUGS producto presentado por el equipo consultor, se realizaron las siguientes observaciones y modificaciones. Por pedido de los señores concejales, y en especial porque el concejal magíster Wilson Castillo, se dio lectura a la anterior ordenanza a la ordenanza anterior y a la actual propuesta de ordenanza. Los presidentes de las comisiones piden que se dé lectura a la ordenanza anterior y a la propuesta de ordenanza, la misma que tiene total apoyo de los demás concejales presentes en la reunión.

- Importante señalar que la propuesta de ordenanza es la que se socializó con todos los actores sociales de todas las parroquias y los miembros de CONPLAME por consenso de todos los concejales, señalaron que el COOTAD faculta para que se realicen todos los cambios pertinentes.

- La abogada Katerine Baquero, secretaria general, da lectura a la exposición de motivos y los considerandos.

- La arquitecta Mayra Tasipanta observa puntualmente en las faltas ortográficas y que se cumpla con las normas APAS, además de mencionar que se debe corregir varios articulados al ser copia textual de la ley de la LOOTUGS.

- El tecnólogo Jorge Carpio pide a todos los, pide que todos los articulados vayan en forma ascendente, quedando de manera correcta.

- Se solicita que se incluya en la novena hoja de la resolución de la STUGS.

- El concejal Vicente Ludeña solicita que se cambie la sigla de finanzas.

- La arquitecta Mayra Tasipanta solicita el cambio de los artículos y que los articulados vayan en orden.

- El proyecto de ordenanza está realizado a corto, mediano y largo plazo para que se pueda desarrollar paulatinamente.

- Se menciona que se integre como artículo 3 en la carilla 10, segundo párrafo, observaciones puntuales. La arquitecta Mayra Tasipanta solicita que en todo el documento se explique de forma clara los frentes de los lotes.

- Se solicita, se explica el proceso de cambio con la base cartográfica.

- En varios articulados, las resoluciones administrativas no lo realizan la Dirección de Planificación Territorial, sino el Ejecutivo del GAD Municipal.

- La técnica Lizette Tufiño, de la Dirección de Riesgos, pide que se cambie riesgos producidos y que se ponga a origen natural y antrópico.

- El abogado Geovanni Pilaguano, procurador síndico, solicita que se recapitule todo el documento.

- En los instrumentos de planificación territorial, se revise el artículo 16 y varios artículos donde no se entienden los párrafos innumerables.

- En el artículo se observa que se deben corregir los literales y numerales.

- Por pedido de todos los concejales, directores y técnicos, se pide que el documento se ponga el nombre correcto de la municipalidad y lo que menciona la ordenanza vigente.

- Por pedido de todos los concejales, se solicita se haga llegar los chef para poder revisar. Se pide que se revise el artículo veintinueve, plan maestro sectorial, ya que está mal redactado. El señor concejal magister Raúl Pérez solicita, se revise y se ponga la información actualizada de las instituciones educativas, ya que en esta información que se presenta, están las que ya no existen y se cambia como actualmente son, unidades educativas.

- Por mayoría, se solicita, se revise el artículo sesenta, la distancia de un establecimiento, como es bares, discotecas, que están a cien metros y se dejen dos cientos metros.

- Por pedido de todos los concejales, se pide, se explique y se ponga como quede establecido a los predios Santa Catalina, ya que existe una mala información en la prensa digital, refiriéndose a que estos predios están siendo cambiados, lo cual es falso.

- La consultoría realiza las explicaciones de los polígonos de intervención territorial de UNORIC y Santa Catalina.

- Por pedido de la concejal abogada María Fernanda Cornejo, se solicita que en la próxima reunión de las comisiones, expliquen las fichas técnicas que contienen los polígonos de intervención territorial.

- Por pedido de la vicealcaldesa ingeniera Mayra Pillajo, que varios artículos ya revisados los cambios, sean puestos en la ordenanza final.

- Se retoma nuevamente la sesión permanente de las comisiones para el día veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro con la asistencia de la arquitecta Mayra Tasipanta, presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto, y tecnólogo Jorge Carpio, presidente de la Comisión de Legislación, de los señores concejales, miembros de las comisiones, directores departamentales, equipo técnico del Consejo de Planificación, y equipo técnico de la consultoría.

- La consultoría se prepara para la exposición de lo solicitado, las comisiones de planificación, presupuesto y legislación resuelven las siguientes resoluciones. Se termina de revisar el documento, se lanza a moción para realizar un solo informe de conformidad en y en concordancia con lo revisado y las observaciones realizadas por los integrantes.

- Concejal Magíster Wilson Castillo toma la votación e informa que él no está de acuerdo y realizará su informe de minoría.

CONCLUSIÓN:

Una vez analizado el cuerpo normativo del proyecto de ordenanza, los miembros de las comisiones de planificación y presupuesto, arquitecta Mayra Tasipanta, presidenta, ingeniera Mayra Pillajo, vicepresidenta, magíster Raúl Pérez, vocal, resuelven por unanimidad lo siguiente, informe favorable al tratamiento en primer debate de la ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial PDOT y de implementación del plan y su gestión del suelo PUGS del Cantón Mejía.

Los miembros de la comisión de legislación resuelven por mayoría, tecnólogo Jorge Carpio, magíster María Fernanda Cornejo, informe favorable al tratamiento en primer debate de la ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial PDOT y de implementación del plan y su gestión del suelo PUGS Cantón Mejía.

RECOMENDACIONES

Con los antecedentes, bacha legal, análisis y razonamiento, conclusiones expuestas, la comisión de planificación y presupuesto, por unanimidad y la comisión de legislación, por mayoría, sugiere:

5.1. Solicitar al señor alcalde ponga en consideración del consejo municipal el presente informe para el tratamiento respectivo.

5.2. Aprobar en primer debate la ordenanza de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial PDOT y de implementación y plan y su gestión de suelo PUGS del Cantón Mejía.

Atentamente,

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Arq. Mayra Tasipanta	Ing. Mayra Pillajo	MSc. Raúl Pérez
PRESIDENTA	**VICEPRESIDENTE**	**VOCAL**

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio	Mgs. María Fernanda Cornejo
Presidente	**Vicepresidenta**

MEMORANDO Nro. 011-CL-2024-MI
Machachi, 29 de octubre de 2024

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Tnlgo. Wilson Rodríguez
VOCAL DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

ASUNTO: Entrega del Informe Nro. 003-CL-2024-1, de minoría de la Comisión de Legislación.

El presente tiene como finalidad remitir el Informe Nro. 003-CL-2024-I, de minoría, suscrito por mi persona como Vocal de la Comisión de Legislación, respecto al " PRIMER DEBATE DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DDEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA', N ATENCIÓN AL MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A. secretaria general.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Mgs. Wilson Castillo
VOCAL DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

INFORME No 003-CL-2024-I
Machachi, 29 de octubre de 2024

INFORME DE MINORÍA DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

REFERENTE A LA PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) y DE IMPLEMENTACIÓN DE PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ANTECEDENTES:

1. Mediante Memorando Nro. 090-GADMCM-SC-SC-2024-MI, de fecha 21 de octubre de 2024, suscrito por el Mgs. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa, concejal del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, se remitieron -por escrito-, las observaciones al proceso de "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS), ASI COMO TAMBIEN LA PROPUESTA DEL PROYECTO DE ORDENANZA PDOT 2023-2027 Y PUGS CON TODOS LOS DOCUMENTOSHABILITANTES".
2. Mediante Memorando Nro. 008-CPP-2024, de fecha 18 de octubre de 2024, suscrito por los concejales, Arq. Mayra Tasipanta y, Sr. Jorge Carpio, presidentes de las Comisiones de Planificación y presupuesto y, Legislación del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, respectivamente, se convoca a la "SESIÓN ORDINARIA", para el tratamiento _en uno de sus puntos-, del "Análisis y resolución del "MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2024-453-MI, de fecha 18 de octubre de 2024 (...)".

3. Con fecha 18 de octubre de 2024, se remite el informe Nro. 107-PS-2024, suscrito por el Ab. Esp. Manuel Geovanny Pilaguano, Procurador Sindico del G.A.D Municipal del cantón Mejía, el mismo que establece que:

   "(…) esta Procuraduría Sindica indica que, el proceso actualización de PUGS y PDOT ha cumplido con l determinado en la Norma Técnica de Contenidos Mínimos Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y metropolitanos, respecto a la participación ciudadana (…)"

4. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-193-M de fecha 18 de octubre de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de director de Planificación Territorial, establece lo siguiente:

   "Por lo expuesto y cumpliendo con el marco normativo, pongo en conocimiento el informe de factibilidad, cumplimiento del proceso de participación ciudadana (...)".

5. Mediante Resolución Nro. GADMCM-CONPLAME-2024- -007 de fecha de 2024, se establece lo siguiente:
"ARTICULO 1.- EMITIR RESOLUCION FAVORABLE, DE LA "ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS), ASI COMO TAMBIEN LA PROPUESTA DEL PROYECTO DE ORDENANZA PDOT 2023-2027 Y PUGS CON TODOS LOS DOCUMENTOS HABILITANTES".

BASE NORMATIVA:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Art. 85.- numeral 2, dispone: "que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularan sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación se bienes servicios públicos vulneren amenacen vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptaran medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto",

Art. 95.- establece: "que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, en el control popular de las instituciones del Estado) la. sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de democracia representativa, directa y comunitaria"

Art. 226.- "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 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".

Art. 227.- '"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. (....)"

"Art. 264.- numerales 1 y 2 establecen: "que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la

planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano. rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Art. 278.- "Para la consecución del buen vivir, a las personas y a las colectividades, y sus diversas formas organizativas, les corresponde:

1.Participar en todas las fases y espacios de la gestión pública y de la planificación del desarrollo nacional y local, y en la ejecución y control y cumplimiento de los planes de desarrollo en todos sus niveles"

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

Art. 54.- establece que: "Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal las siguientes.

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas".

Art. 55.- "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal:
a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad".

Art. 57.-Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:
a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia de! gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Art. 58 literal d).- Fiscalizar las acciones del ejecutivo cantonal de acuerdo con este código y la ley"'

Arts. 32 literal a), 42 literal a), 55 literal a), 65 literal a) .- "regulan las competencias exclusivas de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, municipales, parroquiales y metropolitanos, respectivamente, en dichos artículos se dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deberán planificar, con otras instituciones del sector público 2 actores de la sociedad, de manera articulada con la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad".

Art. 322.- Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los consejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y los concejos municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen reformen con la nueva ordenanza.

Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados, El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaria se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no este acorde con la constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado.

En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

Art. 326," Conformación. Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

Art. 12. "La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa;

Art. 29.- "Funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano correspondiente;

2.Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;'

3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrimestral y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;

4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y 6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial".

Art. 42.- "Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. - En concordancia con las disposiciones del COOTAD. los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, contendrán al menos los siguientes componentes:

a. Diagnóstico. - El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, por lo menos lo siguiente:
1, La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio;

2, La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia territorial Nacional.

3, La identificación de las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural. y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado.

4, La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan cabo en su territorio.

5, Las relaciones del territorio con los circunvecinos.

6, La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y,

7.El modelo territorial actual.

b. Propuesta-_ La propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, al menos, lo siguiente:

1, La visión de mediano plazo:

2, Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; y

3 El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

c. Modelo de gestión. - Para la elaboración del modelo de gestión, los Gobiernos Autónomos Descentralizados precisarán, por lo menos, lo siguiente:

1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; y,

2. Estrategias y metodología de seguimiento evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública.

3. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerará lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico, y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio,' Los planes de desarrollo ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente".

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

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Aplica la normativa establecida en los Artículos 1 al 92 de esta ley,

LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

Art. 6.- "Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria,

El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión.

A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana

en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión.

Art. 50.- ""Limite a la ampliación de la. frontera agrícola. Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico.

Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas.

Cuando se trate de predios de comunidades ○ personas individuales de la agricultura familiar campesina de. subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya sus corresponsabilidades en el control de la ampliación de la frontera agrícola y Ia protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.

No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres se latitud, T sobre los 2700 metros de altitud, al. sur de dicho paralelo; " en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales. La conservación y el uso de los ecosistemas frágiles y amenazados, serán regulados por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional. S aplicarán programas de incentivos económicos para comunidades, comunas, pueblos) nacionalidades que habitan en ecosistemas frágiles, impulsando Su conservación restauración.

Los predios privados que no forman parte de la agricultura familiar campesina de subsistencia, ubicados en páramos deben las autorizaciones ambientales respectivas. Las contar con actividades agrarias que se ejecuten en predios ubicados en áreas que. forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, deberán cumplir los lineamientos y la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional. Está prohibido el cambio de uso de las tierras rurales

estimadas naturales renovables. La Autoridad Ambiental Nacional regulará y controlará el cumplimiento a la conservación de recursos de estas políticas.

LEY ORGÁNICA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 4.- "La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho qué se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria"

Art. 56.- Las asambleas locales. - En cada nivel de gobierno, la ciudadanía podrá organizar una asamblea como espacio para la deliberación pública entre las ciudadanas y los ciudadanos, fortalecer sus capacidades colectivas de interlocución con las autoridades y, de esta Norma, incidir de manera informada en el ciclo de las políticas públicas, la prestación de los servicios y, en general, la gestión de lo público,

Art. 60.- Funciones de las asambleas locales. - Estos espacios de participación ciudadana tendrán, entre otras, las. siguientes responsabilidades:
2. Proponer agendas de desarrollo, planes, programas y políticas publicas locales; y

Art. 62.- Apoyo a las asambleas locales. - Los diferentes niveles de gobierno, las respectivas autoridades locales o el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social apoyarán a las asambleas locales para hacer efectivo un verdadero sistema de participación ciudadana.

Art. 64.- La participación local.- En todos los niveles de gobierno existirán instancias de participación con la finalidad de: 1. Elaborar planes y políticas locales y sectoriales entre los gobiernos de la ciudadanía,; 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo; 1:Elaborar presupuestos participativos de los gobiernos autónomos descentralizados; 4. Fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social; y, 5. Promover la formación ciudadana e impulsar procesos de comunicación. La denominación de estas instancias se definirá en cada nivel de gobierno. Para el cumplimiento de estos fines, se implementará un conjunto articulado 2 continuo de mecanismos, procedimientos e instancias.

REGLAMENTO LEY DE LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 7.- "Del Proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos:

1. Preparación o inicio, que incluye:

a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de planificación de cada gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación actualización del plan.

b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo

2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos y Descentralizados cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integran.

La propuesta del plan será enviada a la secretaria nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3, Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas,

4, Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo d Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Y emisión de resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.

5, Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal parroquial, según corresponda",

Art. 11.-"Pocedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal ○ metropolitana que contiene el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos la ley y definidos por el ente rector correspondiente".

ORDENANZA CONSTITUTIVA DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN MEJÍA- CONPLAME

Art. 7 señala: "Las funciones del Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME), son las siguientes: numeral 1) "Participar en el proceso de formulación de planes y emitir resolución favorable sobra las prioridades estratégicas de desarrollo, previo que sean tratados en el seno del Concejo Municipal, como requisito indispensable para su aprobación

El Art. 13, señala: "Del Equipo Técnico de Planificación.- El Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME), contará con el apoyo permanente de un equipo técnico que

estará coordinado por la o el Director de Planificación y_ Desarrollo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, a través del cual se operativizarán sus funciones y actividades, para tales efectos tendrás las siguientes funciones: a) Analizar la propuesta del Plan de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial, para la consideración del Consejo de Planificación Cantonal (CONPLAME).

ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 49.-"(..) b) Comisión de Planificación y Presupuesto. - Previa la delegación del alcalde o alcaldesa, son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación y Presupuesto

Comisión de Legislación. - Le corresponde conocer y emitir informes sobre proyectos normativos que requiera el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, mediante:

I, Resolución del Concejo Municipal;

ii, Delegación del alcalde o alcaldesa;

III, Iniciativa de la propia comisión,

LA ORDENANZA DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARTICIPATIVA CIUDADANA, RENDICIÓN DE CUENTAS Y CONTROL SOCIAL DEL CANTÓN MEJIA

Art. 2.- De los fines de la Participación. - Las ciudadanas y ciudadanos tienen derecho a participar individual y colectivamente en forma protagónica en las decisiones del Concejo del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Meta, conforme a la Constitución de la Republica del Ecuador, la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, el Código Orgánico …

3. Las resoluciones o acuerdos expedidos en el marco de sus competencias correspondientes, por el Consejo Nacional de Planificación, la secretaria técnica Planifica Ecuador, entidades del Gobierno central relacionadas con ordenamiento territorial, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo,

"4. La articulación vertical entre diferentes niveles de gobierno y la coordinación horizontal entre un mismo nivel de gobierno.

"6, El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y de participación ciudadana- L o gobiernos autónomos

Art. 5.- De las instancias descentralizados deberán impulsar acciones con el fin de garantizar la participación ciudadana en los procesos de planificación y ordenamiento

territorial. Estos mecanismos se implementarán y conformarán de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República y normativa legal vigente.

Art.6.Contenidos generales de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
Art.7.Del contenido del diagnóstico
Art.8.Del contenido de la propuesta
Art.9.Del contenido del modelo de gestión
Art.10.De la articulación entre niveles de gobierno.

Art. 11. "Articulación de los PDOT entre niveles de gobierno. - Para promover la articulación y coherencia entre los PDOT de varios niveles de gobierno, se deberá analizar las potencialidades y los conflictos identificados en el diagnóstico estratégico y modelo territorial actual, construir coyuntamente las decisiones estratégicas y los modelos territoriales deseados que forman parte de la propuesta del Planes de Desarrollo Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA. - "Los expedientes de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitidas por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo.

El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación actualización de los PDOT"

DISPOSICIÓN GENERAL SEPTIMA. - Para el proceso de formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán tomar en consideración la Guía para la Formulación/ Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) según el nivel que corresponda, emitidos por el ente rector de ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementario elaborados para el efecto, RESOLUCIÓN Nro.0005-CTUGS-2020

Art. 9.- "Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:
e) "Las resoluciones, normativas ○ acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo".
f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los planes de desarrollo y Ordenamiento Territorial provincial, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;

g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identifica den el PDOT;
i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes.

Art. 10.- "Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes del uso y Gestión del suelo mantendrán una relación directa en los planes de desarrollo y ordenanza territorial establecidas a nivel cantonal y apoyaran las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos, de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de patrimonio Cultural, Ministerio de Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros. (...)".

Título Ill Estructura y Contenidos Mínimos de los Planes de Uso y Gestión del Suelo:
Artículos 11 al 36.

Art. 32.- De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario. de planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores

Art. 38.- "De la Participación Ciudadana. - La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana se consideren dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los que intervienen dentro del Cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso.

Todos los talleres y reuniones de participación que se realicen con los actores al menos deberán contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos Normarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PUGS que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de planificación.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores, En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la instancia técnica Municipal o Metropolitana e Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal Metropolitano".

Art. 40.- "Participación del Consejo Cantonal de Planificación.- La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación Territorial y que lidera el proceso

de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del Plan, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases de acuerdo con la metodología que se presente".

Art. 41- "Procedimiento de aprobación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del PUGS, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con la discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existen observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación deberá actualizar en expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica".

Art.42.- "Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. - El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación de los PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado emitido por la Instancia Técnica Municipal Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende a aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo".

Art.43.- "De la aprobación del Plan de Uso Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal o Metropolitano. - Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal o Metropolitano, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa legal vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir la documentación referente a las observaciones de los GAD a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.

b) Acta de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación

c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS.

Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal o Metropolitano deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo".

ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

A través de Oficio SIN, de Machachi, 03 de octubre de 2024, suscrito por varios ciudadanos del Cantón Mejía, signado con tramite Nro. 168240, remitido a las autoridades del GAD Municipal del Cantón Mejía; al Mgs. José Fernando Estrella, Contratista responsable de la Consultoría para Actualización del PDOT y PUGS del Cantón Mejía; al Tecnólogo Juan torres, director de Participación Ciudadana; y, al Arq. Fernando Tacuri, se establece lo siguiente:

"Solicitar a ustedes una reunión urgente para tratar asuntos importantes en torno a este tema".

Nuestro principal objetivo es contribuir desde nuestros ámbitos de acción a contar con planes de desarrollo que promuevan el bienestar de la población).

A través de Memorando Nro. GADMCM-SALCONC-2024-0146-M, de fecha 14 de octubre de 2024, suscrito Por el Mgs Wilson Castillo, concejal del G.A.D Municipal del Cantón Mejía, se establece:

"(...) En calidad de Concejal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en atención al Trámite Ciudadano Nro. 168240 ingresado a la institución el 03 de octubre de 2024 con copia a mi persona recibida el 04 de octubre de 2024, solicito a usted señor Alcalde como máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, disponga a quien corresponda realice una reunión urgente, con el equipo "Consultor encargado de la actualización del PDOT y PUGS del cantón Mejía" y con la ciudadanía, tomando en cuenta el numeral 4.1 Consideraciones para la participación ciudadana de la "Guía para la Formulación/Actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT Proceso 2023-2027", con el fin de que la participación ciudadana sea el pilar fundamental de este instrumento de vital importancia para nuestro cantón (..)"

En Sesión Ordinaria de las COMISIONES DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO Y LEGISLACIÓN, convocada para el lunes 21 de octubre de 2024, a las 14h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, convocada a través de MEMORANDO Nro. 008-CPP-2024, de 18 de octubre de 2024, con la asistencia de los concejales: Ing. Mayra Pillajo, Vicealcaldesa, Sr. Jorge Carpio, Mgs. Raúl Pérez, Mgs. María Fernanda Cornejo, Mgs. Wilson Castillo y Arq. Mayra Tasipanta integrantes de las Comisiones, y el Ing. Vicente Ludeña, como invitado, se procedió a instalar la sesión de las Comisiones de Planificación y Presupuesto y, Legislación.

En el punto numero dos se trató el "Análisis y resolución del MEMORANDO No, GADMCM-SECGRAL-2024-453-M, de 18 de octubre de 2024, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A., Secretaria General", Se determinó que los documentos no fueron remitidos de manera oficial a través del sistema de gestión documental QUIPUX, conforme lo establecido en el Acuerdo Ministerial 18 INSTRUCTIVO PARA USO DE SISTEMA QUIPUX EN ADMINISTRA CIÓN PÚBLICA, de 25 de mayo de 2009, y que dicha documentación se remitió a través de la aplicación de mensajería WhatsApp, incumpliendo Io establecido en el Articulo 1, de dicho acuerdo ministerial.

En el tratamiento del mismo punto, se remitió, mediante MEMORANDO Nro. 090-GADMCM-SC-2024-Ml, suscrito por el Mgs. Wilson Castillo, las observaciones solicitudes de información ampliada, respecto a la propuesta de ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS, a través dicho documento, se solicitó lo siguiente:

"(..) solicito que por su intermedio sean remitidas al Sr. Alcalde Tecnólogo Wilson Rodríguez, para que se realicen las gestiones pertinentes y se dé la atención inmediata:

1.Remitir un cuadro comparativo entre los productos recibidos y los productos esperados establecidos en los TDRs y contrato, con sus respaldos. TAL COMO ESTAN ESTABLECIDOS EN LOS TDRS.

2.Remitir los polígonos definidos para aplicación de la Concesión Onerosa de Derecho COD, y su respectiva tabla de atributos, incluyendo la altura máxima.

3.Remitir los análisis realizados para determinar la edificabilidad máxima en los polígonos en los que se aplicará la COD.

4.Remitir la legalidad de las Zonas de Asignación Especial ZAE.

5.Cómo se determinó los polígonos para regularización prioritaria. ¿Cuál fue el análisis que se realizó?

6.Cómo se pretende establecer mecanismos de reubicación para asentamientos que encuentran en zonas de riesgo no mitigable si el cantón no cuenta con Banco de Suelos?

7.Se tomó en cuenta los tratamientos urbanísticos que el GAD aprobaron en el Plan de Remediación de 2023? ¿Por qué?

8.Con qué marco normativo se aplica las condiciones de implementación de actividades restringidas?

9.Respecto a la relocalización y reubicación de copropietarios, remitir la base legal con la que se plantea su aplicación.

10.Respecto a los Predios mayores a una hectárea y directrices viales en suelo urbano, remitir la base le legal de su aplicación.

11.Comparando la propuesta de ordenanza con el régimen del suelo del DMQ, tiene demasiadas similitudes para ser un producto de una consultoría.

12.Respecto a la legalidad de la aplicación de la Regularización de construcciones informales

13.Articulos como los referentes a Construcción o edificación, Bordes superiores de quebrada, entre otros, no son materia de esta ordenanza.

14, Respecto al informe de pertinencia de declaratoria de nuevo suelo urbano, ajustes o declaratoria de suelo rural de expansión urbana de los asentamientos humanos de hecho, remitir base legal y cobertura shapefile para verificación de limites propuestos (..)"

En Sesión Ordinaria Permanente de las COMISIONES DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO Y LEGISLACIÓN, llevada a cabo en la sala de Sesiones del Consejo Municipal, convocada a través de MEMORANDO Nro. 008-CPP-2024, de 18 de octubre de 2024, los integrantes de las comisiones, observaron y resolvieron lo siguiente:

Modificar el artículo 86 de la "PROPUESTA DEL PROYECTO DE ORDENANZA PDOT 2023-2027 Y PUGS CON TODOS LOS DOCUMENTOS HABILITANTES" sin embargo, esta solicitud no fue ejecutada y los artículos se mantuvieron conforme la propuesta inicial, remitida por el nivel ejecutivo.

Justificar técnicamente la identificación de varios predios como asentamientos humanos, conforme lo establecido en la normativa legal vigente Sin embargo durante el tratamiento de la ordenanza, no se procedió con dicha justificación técnica.

En cuanto a las recomendaciones hay dos posiciones, entre los miembros de la Comisión, por lo que se decide elaborar un informe de mayoría y otro de minoría.

CONCLUSIONES:

Respecto a los productos entregados y tiempos cumplidos por la consultoría, en función de los establecidos en los términos de referencia y el contrato:

Mediante Memorando Nro. 090-GADMCM-SC-2024-MI, de fecha 21 de octubre de 2024, se solicitó la entrega de un cuadro comparativo entre los productos y tiempos establecidos en los términos de referencia y el contrato, versus los productos y tiempos cumplidos por la consultora. Sin embargo, esto no fue remitido por lo que fue imposible verificar el cumplimiento de las condiciones contractuales.

-Respecto al shapefile del PUGS

Después de haber recibido dos versiones, se pudo verificar que el Shapefile final no cuenta con la determinación de edificabilidad general máxima ni edificabilidad específica máxima, las cuales son fundamentales para el propósito de aplicación de Concesión Onerosa de Derechos COD, la cual es mencionada ampliamente tanto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo como en su Ordenanza. Tampoco se pudo identificar en el shapefile qué polígonos fueron propuestos para la aplicación de la COD.

Respecto a la Zonas de Asienación Especial ZAE.

La determinación de estas zonas transgrede la normativa nacional vigente. Al generar una ZAE see podrá inobservar Ios parámetros establecidos en las zonificaciones que serán aprobadas con |a ordenanza, lo cual es grave, tomando en consideración que el PUGS es norma expresa.

El planteamiento de ZAES elimina el proceso de actualización del PUGS, cuando Se requiere modificación en su componente urbanístico, dejando de lado el proceso establecido en la LOOTUGS, en el cual debe contemplar la participación ciudadana, en conocimiento del consejo de Planificación y la aprobación por el Concejo Municipal.

-Respecto a la determinación de asentamientos humanos de hecho.

Con base en lo establecido en la Resolución CTUGS 006, en cuyo objeto indica:

"Articulo 1. Objeto.- La presente resolución tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales metropolitanos, sean estos de dominio público o privado"

Al haber establecido en el Diagnóstico del PDOT, una tabla denominada "Priorización de regularización de asentamientos humanos irregulares del cantón Mejía" y, entre ellos colocar a UNORIC, se determina su regularización en un plazo de 2 años, de acuerdo a lo establecido en LOOTUGS.

Se debe tomar en consideración que, la determinación de asentamientos humanos para regularización prioritaria, debería estar establecida en el PUGS, así como también que la compra del predio de UNORIC a INMOBILIAR bajo la figura de subasta, se encuentra en un proceso de investigación por parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial SOT, del cual la municipalidad recibió el informe la Acción de Control No Programada mediante Oficio Nro. SOT-122-0005-2023-O, de 25 de abril de 2023, el cual concluye lo siguiente:

"1. Los predios de Clave Catastral No, 1703532200008 de 35.32 Ha (Lote 1) y No.1703532200017 de 116.93 Ha (Lote 2) pertenecen a la Unión de Organizaciones

Indígenas de Cotopaxi Residentes en Quito-Ecuador - UNORIC R Q.E, los cuales se encuentran ubicados en la Av. Atacazo entre Panamericana Sur km. 0, y Av. Simón Bolívar, Parroquia de Cutuglagua, del Cantón Mejía en la Provincia de Pichincha.

Sobre estos bienes inmuebles existe el interés por parte de UNORIC R.Q.E.., para legalizar formalizar el Proyecto de Vivienda de Interés Social y Público denominado "CIUDAD DE LA INTERCULTURALIDAD Y PLURINACIONALIDAD UNORIC R.Q.E", con la finalidad de construir alrededor de 6500 unidades de vivienda unifamiliares (1.373 en el Lote 1, y 5.127 en el Lote.

Sin embargo, para este_ fin proyecto en mención no se integra a la planificación cantonal establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, siendo este un instrumento normativo de control del uso y ocupación del suelo definido por el GADMCM, sobre el cual no se ha realizado el cambio de la denominación de la clasificación del suelo en los predios en mención, a fin de que, se continúe con el proceso de lotización y urbanización.

2, De la información obtenida por parte del GADMCM se determina que, en los predios mencionados, no se cuenta con actos administrativos relacionados con la aprobación de permisos de construcciones edificaciones, fraccionamientos y subdivisiones de lotes con fines de urbanización, así como tampoco se ha autorizado el movimiento de tierras y desbanques de suelo.

3.El GADMCM, en su anterior administración sancionó el 25 de julio de 2016 la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a través de la cual parte de los predios de UNORIC R.Q.E fueron cambiados en sus categorías de ordenamiento territorial, de suelo rural de producción a suelo rural de expansión, sin contemplar lo establecido en la LOOTUGS (Publicada en Registro Oficial el 5 de Julio de 2016). Posterior a ello, la actual administración del GADMCM, emite la "Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía", publicada el 18 de enero de 2022 en Registro Oficial Nro. 1883, la cual determina la clasificación subclasificación del suelo urbano y rural. En consecuencia, de ello, para los predios de UNORIC R.Q.E, se ha establecido las siguientes clasificaciones del suelo: Suelo rural de producción y suelo rural de protección.

Esta clasificación restringiría la construcción el fraccionamiento en el territorio. Cabe recalcar que UNORIC R.Q.E solicitó al GADMCM el cambio de uso del suelo y categorización de los terrenos para dar paso a la aprobación del proyecto de vivienda, desde el año 2019, sin embargo, este particular ya ha sido negado por parte del GADMCM, en función de informes y análisis técnicos, ambientales y jurídicos.

4.Respecto a las acciones de control y sanción, el GADMCM ha realizado procesos de control sanción en temáticas relacionadas con asentamientos humanos, construcciones o edificaciones en uso de suelo rural, específicamente en los predios pertenecientes a

UNORIC RQ.E; evidencia de este control es el reporte que recibió esta intendencia respecto a la ejecución de 10 expedientes sancionatorios entre el periodo 2019-2022.

5.En los predios mencionados s encuentra infraestructura equipamiento público de carácter estratégico a nivel nacional, debido a que, sobre ellos atraviesa el poliducto de combustible Quito-Ambato-. Riobamba, 3 las líneas de transmisión de alta tensión, que confluyen en la Subestación Eléctrica Santa Rosa de propiedad de CELEC EP.
Esta infraestructura y equipamiento estratégico abastece el sistema de combustibles y el sistema eléctrico nacional, especialmente a la parte norte y sur del país, por lo que es fundamental precautelar esta infraestructura, considerando el retiro establecido en norma específica para las franjas de protección, servidumbre, o derecho de vía. Por otro lado, los predios en mención se encuentran limitados por el eje vial E-35 y por la Av. Simón Bolívar perteneciente a la red vial Estatal, provincial.

6.El GADMCM, a través de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos advierte que los predios en mención poseen condiciones que podrían en peligro a la población que se asienta de manera informal en este territorio, haciéndolas más vulnerables ante amenazas por posibles inundaciones y deslizamientos de tierra en bordes de quebradas. Así mismo, el GADMCM advierte que de haber la proliferación de asentamientos humanos, se pondría en peligro a los elementos estructurales relacionados con infraestructura de poliductos, líneas de alta tensión, y posibles invasiones al derecho de via de la autopista de la Troncal de la Sierra E-35.

Así como también recomienda:

"1. Orientar al GADMCM que la competencia del control del uso y ocupación del suelo es exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos. Para ello, es importante que se considere lo establecido principalmente en el COOTAD y LOOTUGS, respecto a las infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los GADs municipales, Para ello, el GADMCM deberá:

- Cumplir con el control del suelo en función a lo establecido en el Plan de Uso de Gestión del suelo respecto a las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a los principios rectores del Ordenamiento Territorial y Planeamiento del Uso y Gestión del Suelo.

- Controlar las obras de infraestructura, edificación o construcción que no cuenten con las debidas autorizaciones administrativas y que irroguen daños a los bienes protegidos, que pongan en riesgo a la integridad física de las que incumplan con los estándares nacionales de prevención y personas mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción.

- Controlar los fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión del suelo y en sus instrumentos complementarios.

- Controlar el aprovechamiento del suelo acorde a las limitaciones y restricciones definidas en el uso, ocupación del suelo y edificabilidad.

- Controlar la comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

2. Orientar al GADMCM, a trabajar en la homogenización de la información cartográfica para la generación de mapas e informes, y la actualización del Catastro Rural en cumplimiento del marco legal aplicable, con el propósito de fortalecer mediante esta herramienta, la gestión de la planificación y la toma de decisiones sobre el territorio.

3.Orientar al GADMCM a la correcta aplicación del principio de concordancia, respecto a las decisiones territoriales, las cuales deben ser articuladas entre sus diferentes niveles y unidades administrativas, guardando correspondencia con las disposiciones del nivel nacional".

Finalmente, dentro del mismo documento, se indica que:

"..).se deja constancia que este tipo de resultados encontrados en el proceso de vigilancia, no implica que no se pueda iniciar posteriormente acciones de Control al GADMCM, para identificar y determinar posibles indicios que vulneren el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, y Planeamiento urbanístico en el territorio.

Por tal motivo, me permito indicar que, de haber mantenido a UNORIC como un asentamiento humano para regularización prioritaria, y no haber acogido las recomendaciones que ha emitido el órgano de control SOT. así como mis observaciones como autoridad electa, se estría incurriendo en una VULNERACIÓN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Con respecto a la reubicación de asentamientos humanos debido a amenazas naturales

Se observó que este procedimiento establecido en varias partes de la ordenanza, podría tener lugar siempre y cuando se establezca la normativa para la creación del banco de suelos. No se podría establecer articulado en la ordenanza del PDOT y PUGS, que indique la aplicación de reubicaciones si no existe la normativa que la rija.

-Respecto a cambios en el componente estructurante.

En el análisis del shapefile del PUGS propuesto, realizando un Proceso comparativo con el PUGS vigente, se pudo verificar que existen polígonos que están siendo transformados de Suelo Rural de Protección a Suelo Rural de Producción; cuando la LOOTUGS establece que la vigencia para el cambio del componente estructurante es de 12 años a partir de su aprobación, es decir, desde el 18 de enero de 2022.

(Mapa)

Esta acción trasgrede la normativa legal local y nacional vigente, debido a que no se ha determinado un sustento técnico para dichos cambios

Respecto a la regularización de construcciones

Este procedimiento establecido en la propuesta de ordenanza es ilegal, y promulga la construcción informal, debido a que no establece condiciones para su aplicación; sino brinda una solución para la regularización de la construcción informal, la cual es mucho más conveniente que el proceso de regulación establecido en ordenanza. Esta regularización pretende evadir todos los parámetros urbanísticos establecidos en el PUGS.

RECOMENDACIONES:

1.Solicitar al señor alcalde, se ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, para el tratamiento respectivo,

2.Exhortar a los miembros del Concejo Municipal, se tomen en consideración las observaciones identificadas en el presente informe, previo al tratamiento en "PRIMER DEBATE DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO '(PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA"

Con sentimientos de distinguida consideración,

Atentamente,

Mgs. Wilson Castillo
VOCAL DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

CONVOCATORIA

Por disposición del señor Alcalde; y, de conformidad al artículo 60 literal c) y 319 del COOTAD, **CONVOCO** a las Señoritas Concejalas y Señores Concejales a la **SESIÓN EXTRAORDINARIA del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía,** a realizarse el día **domingo 03 de noviembre de 2024,** a las 08h00, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, a fin de tratar el siguiente **ORDEN DEL DÍA:**

1. Primer debate del proyecto de "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía".

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: hasta ahí la convocatoria señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señorita secretaria siendo una sesión extraordinaria tenga la bondad el primer punto.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde, señor alcalde, señor alcalde tenga la bondad la palabra por favor

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: muchas gracias bueno primero un saludo inmenso a toda la comunidad del cantón Mejía que se está conectando, primero mi solidaridad también con todos los funcionarios y la ciudadanía en general a quienes les han hecho venir hoy en feriado cuando deberían estar disfrutando junto a sus familias, qué pena realmente, pero bueno así se maneja el tema político hoy en este cantón. Sí señor alcalde, también hacer llegar un saludo fraterno a todos los medios de comunicación que nos acompañan, un saludo inmenso también al colectivo Santa Catalina y a todas las organizaciones sociales que se han pronunciado de defensa del cantón Mejía y sus recursos naturales, señorita prosecretaria, señorita secretaria, señor procurador síndico, compañeras y compañeros concejales, señorita vicealcaldesa, señor alcalde. Permito solicitarle nada más por intermedio, señor alcalde, que conforme lo establecido en el artículo 60 del Código Orgánico Administrativo se disponga al procurador síndico que se justifique de manera legal las causales para que se haya convocado de manera excepcional a esta reunión. De no existir una justificación legal, señor alcalde, ya que no ha sido mencionado dentro de la convocatoria, se deberá proceder conforme lo que establece el último inciso del artículo antes mencionado, que establece que es válida la instalación en sesión extraordinaria de un órgano colegiado y las decisiones que se adopten sobre cualquier asunto bajo su competencia, cuando participen en ella todos sus miembros y adopten sus decisiones por unanimidad. Entonces, por favor, señor alcalde, en este sentido, si es que no existe una justificación legal para la instalación de sesión extraordinaria, recordemos que no tiene la misma naturaleza una sesión ordinaria y una extraordinaria, el COA es claro en el artículo 60, lo que hoy se decida deberá ser determinado a través de unanimidad, si hacemos un análisis sistémico de la norma y si no se justifica este tema, señor alcalde, se estará incurriendo en una violación del artículo 76 de la Constitución de la República, que

establece cuál es el debido proceso para estos eventos. Por favor, señor alcalde, que por su intermedio se haga la justificación legal a este tema.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias, señor concejal, tenga la bondad, señor síndico, de contestar a la pregunta del señor concejal.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: con su venia señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, señorita secretaria general, señorita pro secretaria, señores miembros de los diferentes colectivos que se encuentran aquí presentes, a la prensa que nos escucha por los diferentes medios de comunicación y a las redes sociales, respecto de la solicitud del señor concejal, señor alcalde, la convocatoria para esta sesión extraordinaria está perfectamente fundamentada en el artículo 319 del COTA, en el cual nos manifiesta que se pueden reunir de manera extraordinaria por convocatoria de ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado, a petición de una parte de sus miembros, y esta sesión será convocada con al menos 24 horas de anticipación, y en ella se tratarán únicamente los puntos que consten de manera expresa en la convocatoria asi como también en el artículo 60 del COTA, determina que usted, como el ejecutivo, puede convocar a las sesiones extraordinarias, en concordancia también con lo que determina la ordenanza de funcionamiento del consejo, en el artículo 16, en la sesión extraordinaria sólo se analizarán y resolverán los puntos en el orden del día propuesto, pero en un concepto podrá incluir puntos adicionales dentro del orden del día.Entonces, en esas circunstancias, señor alcalde, esta convocatoria es perfectamente válida y está de acuerdo con la normativa legal vigente

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señor sindico, señor concejal ha contestado su pregunta.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: sí, señor alcalde, estoy en el uso de la palabra, bueno, no se ha justificado ninguno de los tres puntos establecidos dentro del COA, penosamente se debería proceder conforme lo que establece el artículo 60, no existe ninguna justificación para haber declarado la excepcionalidad de la reunión, los tres puntos son claros, compañero, y en ninguno de los tres usted ha hecho referencia. Muchas gracias, sin embargo, yo sí quiero dejar claro que no se está cumpliendo con lo que establece la normativa legal vigente. Gracias,

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga por favor

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: señor alcalde, que el COA es una ley general, tenemos una ordenanza específica que es la Ordenanza de Funcionamiento del Concejo y también el Código Orgánico de Organización Territorial muy expresamente lo determina respecto de la autonomía de los gobiernos autónomos

descentralizados, en este sentido utilizamos nuestra normativa, utilizamos el COOTAD, que está perfectamente determinado en el ordenamiento legal vigente

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita secretaria, tenga la bondad de leer el primer punto del orden del día. Tenga la bondad, señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: gracias, señor alcalde, buenos días a todo el cantón Mejía que está viendo este consejo, creo que muchos estamos conectados y hoy es un día muy especial, buenos días a cada uno de ustedes, qué gusto que se encuentren el día de hoy, sobre todo porque son parte de la solución de los problemas que les vamos a dar a mis queridos barrios, organizaciones, señor presidente de Participación Ciudadana, con fe en lo que pueda suceder en esta sesión. Compañeros y compañeras, señores técnicos, está presente en la consultoría también del Plan de Gestión del Suelo, Plan de Desarrollo, están los compañeros directores presentes y técnicos para absorber cualquier consulta, buenos días, señorita vicealcaldesa, compañeros concejales, compañeras concejalas, señorita pro secretaria, señora secretaria, señor síndico, señor alcalde primero quiero iniciar esta sesión y bueno, mi discurso, felicitando a Cuenca por los 204 años que hoy están sesionando, está sesionando también la Asamblea Nacional y estamos sesionando nosotros, como menciona, primero el COOTAD, las reglas y nuestra ordenanza total vigente, pero más allá de eso yo sí quisiera poner en consideración la urgencia también de este procedimiento en cumplimiento de los tiempos, que es la resolución 040, donde nosotros como municipios debemos cumplir con esta normativa, que es un instrumento técnico y legal creo que señor alcalde, se han leído ya los informes, como presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto, compañeros y todos los que nos ven y sobre todo la ciudadanía que está también presente en la parte posterior, doy fe de todo el trabajo que hemos realizado, señor alcalde, falta mucho por hacer, pero seguiremos haciéndolo el alcalde, creo que fue muy claro esta posición, si no fuera real y si no estuviéramos bajo la ley vigente, lo mismo que pasó en la anterior administración, que sesionaron a las 11 de la noche, entonces no sería posible, ¿no? Está muy clara la ley, es muy clara lo que dice la ordenanza y sobre todo lo que dice el COOTAD, que el señor alcalde, en su artículo 60 literal, se puede llamar a sesiones de consejo en cualquier hora, día, feriado cuando a mí personalmente en la anterior administración me destituyeron, llamaron a la una de la mañana entonces, señor alcalde, estamos cumpliendo y solicito que comencemos ya la lectura de la ordenanza.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad, señorita secretaria, de leer la ordenanza.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: estoy solicitando la palabra.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: gracias, señor alcalde. Primeramente, un saludo cordial y efusivo a la comunidad mexiquense que nos mira a través de los medios de comunicación y a través de nuestra página oficial. Un saludo a todos los colectivos, al señor presidente de la asamblea cantonal, bienvenidos a todos, a los medios de comunicación, a los funcionarios del gobierno municipal, señorita vicealcaldesa, compañeras y compañeros concejales, señorita secretaria general, señorita secretaria, señor procurador síndico, señor alcalde, buenos días. Solamente para agregar algo, de que la comunidad debe saber, como presidente de la comisión de legislación del gobierno municipal, también debo agregar a lo que ya han dicho tanto el señor procurador, la compañera concejal, en el sentido de que nosotros estamos apegados a lo que nos establece la normativa legal vigente, como lo es el COOTAD, como es la ordenanza de funcionamiento del gobierno municipal. Y además, en las reuniones que tuvimos de las dos comisiones, cuando finalizamos de discutir esta propuesta de ordenanza, en conjunto, todos los concejales aquí presentes, habíamos coordinado de que, por la premura del tiempo que nos aqueja, por la una disposición que existe de la Secretaría de Ordenamiento Territorial, que debemos actualizar esta ordenanza, acordamos, sin ningún reparo, de que nos reunamos en uno de estos días del feriado, porque, como en algún momento lo he manifestado, cuando nosotros gozamos del apoyo, del respaldo de ustedes, para poder ocupar estos cargos, nosotros tenemos que entregar el ciento por ciento de nuestro tiempo, en favor del desarrollo del querido Cantón.Y por eso, estamos aquí, para trabajar por beneficio de cada uno de ustedes. Por lo tanto, señor alcalde, me permito solicitar que, a través de Secretaría, se dé lectura de toda la propuesta de ordenanza, como lo es la exposición de motivos, los considerandos, el articulado y las resoluciones, en el sentido de que, como establece la normativa, vamos a dar lectura de todos los artículos, uno por uno, y si es que hay observaciones de esas, pues ahí está nuestra responsabilidad, para ir discutiendo en cada uno de ellos. Gracias, señor alcalde y buenos días con todos.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señor concejal Jorge Carpio, señorita secretaria, tenga la bondad de dar lectura a la ordenanza.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece ensu artículo 30, en concordancia con el artículo 8 y la disposición transitoria tercera de su

reglamento, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán actualizar y aprobar sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo durante el primeraño de cada período de gestión administrativa de las autoridades municipales y metropolitanas, sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante.

De encontrarse la necesidad, con la debida justificación jurídica y técnica, podrá actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los cambios realizados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se generan principalmente para asegurar la inclusión de la participación colectiva en los beneficios generados por el desarrollo urbano, la protección del patrimonio natural y cultural, atendiendo las disposiciones de la normativa nacional en materia de gestión de riesgos y protección de quebradas, así como ajustes en las coberturas ycartografía para una mayor precisión en procura de la disminución de los márgenesde error. Así mismo, se ha realizado una revisión exhaustiva a los aprovechamientosurbanísticos asignados en los Polígonos de Intervención Territorial, a fin de sincerarla norma asignada con la realidad territorial, observando las normas referentes a laprotección del suelo rural, riesgos y resiliencia ante los riesgos y amenazas de origen antrópicas y naturales.

Adicionalmente, se ha observado la necesidad de adecuar la estructura general del instrumento normativo vigente, a fin de generar un articulado con fuerza de norma jurídica y no meramente declarativo.

Respecto a la normativa adjetiva, en base a los diagnósticos y a la realidad de la administración municipal, se propone una simplificación de la normativa de procedimientos de licenciamientos

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde perdón que le corte, no está pasando la ordenanza.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señores de TICS por favor, continue señorita secretaria

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: y autorizaciones a fin de que, mediante normativa secundaria, se emitan los procesos y requisitos para los distintos trámitesa los que acceden los administrados, a fin de flexibilizar los procesos y no mantenerlos con la rigidez que caracteriza las normas aprobadas por el Concejo Municipal.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el artículo 95 de la Constitución dispone que: *"…La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.";*

Que, el artículo 100 numerales 1 y 2 de la Constitución disponen que: *"…La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...";*

Que, el artículo 226 de la Constitución establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personasque*

actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 227 de la Constitución determina 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 238 de la Constitución prescribe: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales";*

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

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

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

Que, el artículo 275 de la Constitución dispone que: "*… La planificación propiciarála equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...";*

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

Que, el artículo 279 inciso segundo de la Constitución, dispone que: "*Los consejosde planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley";*

Que, el artículo 280 inciso segundo de la Constitución, dispone que: "*El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programasy proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y lainversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Suobservancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para losdemás sectores";*

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

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en adelante COOTAD, en su parte pertinente, prevé que: "*… la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes…";*

Que, el artículo 54 literales c) y d) del COOTAD determina como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"…Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (…) Implementar un sistema de participación ciudadanapara el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal; (…) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial*

*y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecida*s;"

Que, el artículo 55 literales a) y b) del COOTAD establece que, dentro de las competencias exclusivas, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde a: *"(…) formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial; y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…)";*

Que, el Artículo 60 literal f) del COOTAD, establece que, entre las atribuciones del Alcalde o, le corresponde: *"Dirigir la elaboración del plan cantonal de desarrollo y elde ordenamiento territorial, en concordancia con el plan nacional de desarrollo y los planes de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la plurinacionalidad, interculturalidad y respeto a la diversidad, con la participación ciudadana y de otros actores del sector público y la sociedad; para lo cual presidirá las sesiones del consejo cantonal de planificación y promoverá la constitución de las instancias de participación ciudadana establecidas en la Constitución y la ley; (…)";*

Que, el artículo 300 del COOTAD, determina la participación del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: *"(…) el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente…";*

Que, el artículo 304 del COOTAD, establece: "*Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (…) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definiciónde propuestas de inversión pública";*

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en adelante COPFP prevé que: *"(…) la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.";*

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

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita concejal.
Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: gracias señor alcalde es importante mencionar que el tratamiento de las ordenanzas la Ordenanza que regula el Funcionamiento del Concejo el art. 26 menciona que los concejales pondrán intervenir las veces que sean necesarias a qi que quiero hacer una observación estoy segura que las siglas es COPLAFYP, si esta la directora de finanzas, es COPLAFYP, esa observación quisiera, si.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria.

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

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

Que, el artículo 29 numeral 1 del COPFYP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: *"1. participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo,*

como requisito indispensable para su aprobación ante el Órgano legislativo correspondiente…";

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

Que, el artículo 42 del COPFYP señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD;
Que, el artículo 44 COPFYP establece los criterios que deberán observar los Planesde Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Artículo 46 del COPFYP, dispone que: *"(…) los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularány actualizarán con la participación ciudadana (…)";*

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

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

Que, el artículo 49 del COPFYP, establece: *"Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planesde*

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

Que, el artículo 50 del COPFYP, establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestasen sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El ente rector de la planificación nacional, juntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.";*

Que, el artículo 51 del COPFYP, establece: *"Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el número 3 del Artículo 272 de la Constitución,los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector dela planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivosplanes.";*

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

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

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

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres establece que: *"La presente Ley tiene por objeto normar los procesos para la*

planificación, organización y articulación de políticas y servicios para el conocimiento, previsión, prevención, mitigación; la respuesta y la recuperación ante emergencias, desastres, catástrofes, endemias (sic) y pandemias; ...";

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

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

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

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

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: tenemos el articulado para la Ley

Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo, iniciamos con el articulo 9 de la LOOTUGS, e tenemos que poner todo el nombre Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo, en adelante LOOTUGS, esa partecita falta justo ahí donde leyó para que se defina.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad de continuar señorita secretaria.

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

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

Que, en el artículo 12 numeral 3 de la Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, prevé que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *“... los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial ruraly regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”;*

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, establece que: *“… El proceso de formulacióno actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.”;*

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS prevé que: "*… los planes de desarrollo y ordenamiento territorial*

de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará loscomponentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión";

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, establece que: *"... el plan de uso y gestión desuelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión";*

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Organización Territorial de Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

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

Que, el artículo 7, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo RLOOTUGS, establece que: *"El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para quede*

considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (…) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas …";

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

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

Que, el artículo 10 del RLOOTUGS, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: *"… son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentosde planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipaly metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomosdescentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestióndel Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y*

apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones parala aplicación de este artículo.";

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

para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, mediante Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019(vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS2023), indica: *"Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo(…) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT";*

Que, en el artículo 43 inciso final de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo que trata sobre la Norma Técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los Planes de Uso y Gestión de Suelo y, los Planes UrbanísticosComplementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, se determina que: *"Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal o Metropolitano deberá aprobar en una sola Ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plande Uso y Gestión del Suelo";*

Que, el artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, suscrita por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo señala los contenidos generales que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán considerar en la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

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

Que, el artículo 10 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, suscrita por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo señala: *"Artículo 10,- Inclúyanse las siguientesDisposiciones Generales: (...) NOVENA. - Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial enel plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica.";*

Que, mediante Acuerdo No. SNP-SNP-2023-0049-A de 27 de junio de 2023, la Secretaría Nacional de Planificación aprobó la *"Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial- PDOT Proceso 2023 – 2027".*

Que, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, con fecha 12 de octubre de 2011 aprobó la "ORDENANZA CONSTITUTIVA DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN MEJÍA" – CONPLAME;

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ese ya lo habíamos sacado.

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, con fecha 13 de septiembre de 2021 aprobó la: "ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓNDEL SUELO (PUGS)"

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ese tampoco no va por q nunca se aprobó ojo que el Concejo municipal no aprobó ese también ya lo habíamos sacado solo hay que poner el que se ingresó en el registro oficial que es el, no es el 18 de enero, justo es el 18 de enero del 2022, si abajo esta solo la fecha, pero antes que ya es la última e compañeros creo que s necesario que ya aviamos conversado de la ley de la ley de participación ciudadana que el artículo 38 en relación d ellos planes de

desarrollo que menciona que se deberá tomar en cuenta en consideración d ellos aportes de cada uno d ellos actos repito lo que menciona: informes que se pasa al concejo cantonal de planificación es importante compañeros y los que están al momento de que me llegaron los documentos para el primer tratamiento debe cumplirse todos los requisitos y entre los requisitos es que la formulación del PDOT y PUGS pase primero por parcelación ciudadana que esta el presidente aquí y también por el Consejo de Planificación del cantón Mejía que es el CONPLAME y sus documentos son originales y con eso nosotros como comisión viendo que todo se cumpla para poder el tratamiento entonces si es importante ese artículo y también lo que menciona la guía de formulación de actualización de los planes de desarrollo, actualizando del plan de desarrollo y es la primera vez que actualizamos el PUGS, desde la anterior administración, porque Mejía no tenia en la sección tercera menciona procedimiento para la formulación y acta actualización de los planes de desarrollo en fase dos sobre la recepción de documentos, eso creo que es muy importante sobre participación ciudadana compañeros para que se coloque esos dos artículos

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita concejal tenga la bondad señorita secretaria de seguir

Que, mediante ACUERDO Nro. SNP-SNP-2024-0040-A, DIRECTRICES PARA LA ALINEACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024 – 2025, "*Etapa 3. Corresponde a la aprobación del PDOT considerando los requisitos definidos en el marco legal como el informe favorable del Consejo Local de Planificación, aprobación por parte del órgano legislativo del GAD y finalmente publicación en registro oficial. La aprobación de la alineación, forma parte del mismo proceso. El plazo para concluir tanto con el PDOT como para la alineación al PND /ETN y ODS concluye el 6 de noviembre de 2024*".

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, con fecha 18 de enero de 2022, aprobó la: "ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA,"

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en las sesiones nosotros habíamos tenido, mencionamos que no recuerdo la resolución si me hace acuerdo el director de Planificación, la resolución donde nos da la prórroga d ellos seis meses, esa creo que es muy importante porque nosotros estamos cumpliendo con el tiempo y por eso le s había especiado lo importante de esta sesión es cumplir antes del seis de noviembre que nos menciona la resolución 040 y es así, perdón es la resolución 015 de la CTUGS, está en la primera, en la primera está en la última hoja de los considerandos, eso debería ir al final porque por eso estamos nosotros realizando trabajando si es la más importante ya.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde señoritas concejalas señores concejale hasta ahí la lectura de los considerandos.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: luego voy yo por favor**.**

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita vicealcaldesa.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: buenos días señor alcalde señorita secretaria señorita prosecretaria, señor procurador sindico, buenos días compañeros y compañeros concejales buenos días a los presidentes de las juntas parroquiales al presidente de la asamblea cantonal de participación ciudadana a todos los ciudadanos del cantón Mejía que se encuentran presentes aquí y como decían mis compañeros ratifico que si en beneficio de ustedes no importara el día ni l ahora estamos trabajando con pie firme para todos ustedes**.**

MOCION: señor alcalde yo mociono que se apruebe en primer debate los considerados de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mejía, hasta ahí mi moción señor alcalde.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde por favor, antes que se califique la moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor concejal tenga la bondad

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: si señor alcalde muchas gracias bueno que la comunidad sea testigo de que un proceso que ha costado alrededor de 80.000 dólares y mediante el cual se emitió un informe favorable hasta hoy ni siquiera pueden hacer una revisión exhaustiva de los considerandos compañeros talvez muchos de los ciudadanos que están aquí ni siquiera saben porque están aquí, pero hay que ser muy empáticos con la ciudadanía este es un GAD municipal y aquí no se puede interpretar las normas como nos conviene no lograron justificar el artículo 60 de COA, de la excepcionalidad de la sesión hoy.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde estamos en el punto de orden de la aprobación de los considerandos.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: tenga la bondad déjeme terminar, estoy yendo al tema d ellos considerandos.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: punto de orden.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde porque siempre limita el debate por favor tenga la bondad.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: estamos en los considerandos.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: tenga la bondad estoy yendo al tema, por favor tenga la bondad señor alcalde, por favor tenga la bondad déjeme desarrollar, en ese sentido señor alcalde si tengo que ser muy crítico por el proceso como se a llevado la construcción de este instrumento si considerando que las observaciones incluso para la normativa que se establece dentro d ellos considerandos, estoy yendo al punto si, se remitió un QR atreves de redes sociales, sin embargo hay que considerar que la brecha digital en nuestro cantón Mejía está bordeando el 38% señor alcalde y de ese 38% el 9% tiene analfabetismo digital entonces como la ciudadanía que no tienen acceso a redes pueden ser parte de la construcción de esta ordenanza específicamente en lo considerandos, en este sentido pues señor alcalde también la ley reformatoria a la ley de participación ciudadana en el art. 77 las convocatorias a la sesiones se las realizaran públicamente.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde estamos revisando los considerandos.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: punto de orden.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor concejal tenga la bondad punto de orden.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: tenga la bondad estoy yendo a los considerandos.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: punto de orden.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor concejal Raúl Pérez.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: tenga la bondad estoy en los considerandos estoy por terminar, siempre es lo mismo siempre se limita al debate en estas sesiones.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en cada considerando debía dar sus observaciones compañero.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: exacto sí.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: estamos ya con la moción señor alcalde.

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: muy buenos días señor alcalde muy buenos días a la ciudadanía que está aquí presente es grato tenerles aquí en una sesión de concejo, recordarles a ustedes compañeros dirigentes barriales que les veo a qui presentes y presidentes d ellos gobiernos Autónomos Descentralizados y el señor presidente de participación aquí presente tenga por seguridad a qui no venimos a discutir ni absolutamente a gritar usted debe mantener la cordura y el respeto a todas las personas como nosotros lo hacemos siempre indudablemente cada concejal tiene su criterio su opinión para poner en consideración en el seno del concejo para qué las cosas salgan bien en el cantón a ca ustedes no vinieron para estar gritando absolutamente le digo y respaldar una moción o negar una moción por favor si se les hiso pasar a ustedes es para que vean que este seno del concejo es transparente absoluto, muy buenos días compañeros concejales muy buenos días señoritas secretaria y prosecretaria y sindico que se encuentra aquí y a los directores de cada uno de los departamentos de la municipalidad nosotros debemos demostrar siempre la educación que nos caracteriza en beneficio de todos y cada uno d ellos ciudadanos del cantón Mejía es así si es cierto que hay algunas molestias de muchos compañeros concejales lamentablemente la información nos llega muy tarde muy tarde absolutamente para leer y constituir un criterio propio absolutamente de todos estos

artículos y considerandos solo estamos analizando la ordenanza que es muy simple y muy importante para el beneficio de acá pero el beneficio que ya estamos analizando ya en dos carpetas va en beneficio de cada uno de ustedes eso estamos defendiendo que eso vamos a defender absolutamente que para eso la ciudadanía nos elegido y respaldar en la gran mayoría que las cosas estén yendo afectar a ninguno de ustedes entonces señor alcalde en este sentido si es cierto los considerandos son muy importantes para sustentar lo que es la ordenanza municipal lo que nosotros estamos viendo estamos palpando que todavía no han hecho las correcciones respectivas que en las comisiones que como parte de la comisión de planificación y presupuesto se les había hecho a los señores consultores esto es un documento que debía estar aquí pulido absolutamente pulido tubo, por favor los aplausos no es necesario a uno porque eso no respalda absolutamente si no una posición que es transparente absolutamente para la ciudadanía eso es muy importante respetar ese concepto y les decía en el sentido nosotros habíamos hecho correcciones par que este instrumento se mejore sea parte de la ciudadanía que nos pase como dice la ciudadanía los concejales reelectos nos recuerdan que en la madrugada en el amarre respectivo que realizaban el gobierno seccional han hecho acá no acá es transparente y lo había pedido yo que los dejen pasar a todos porque es importante no hay miedo absolutamente a esto venir a par que vengan y respalden la circunstancia es para que el documento salga perfecto en beneficio de ustedes eso es lo que queremos señor alcalde empaparnos en una discusión tenga por seguro no va absolutamente en beneficio de uno tiene su criterio cada uno tiene su forma de investigar par que el documento salga bien estos considerandos estamos diciendo si es cierto han intervenido los compañeros de Planificación y el compañero correspondiente a la fiscalización si es cierto porque ellos son los presidentes nosotros también somos parte de esas comisiones y la voz informativa directamente es del presidente pero vosotros aportamos cuando los instrumentos están mal y estos instrumentos deben ser corregidas y debían estar corregidos absolutamente les digo hay faltas de ortografías horrorosas que un documento es triste ver esas circunstancias y les hablo como educador.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde ya tenemos una moción el articulado debía si tenía observaciones es en el articulado.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señorita deje que termine

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: señoritas yo creo que son los 10 minutos que corresponde el debate para cada concejal eso es lo que se tiene que respetar.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: hay que ir al punto del orden del día por favor.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señor concejal tenga la bondad.

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: siempre usted la persona que se cree la persona que ..

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: no me creo señor concejal, pero estamos ya en el articulado.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: por favor señor alcalde respeto para el criterio del compañero siempre es lo mismo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tiene la palabra señor concejal Raúl Pérez.

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: muchas veces tiene la razón el irrespetar a las personas y muchas veces le irrespetan por ese mismo sentido porque nunca se dan a respetar y creen que por ser mujeres, estoy en mi intervención.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: estamos señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: concejal tenga la bondad siga señor concejal.

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: yo puedo ir al punto absolutamente el último segundo que corresponda porque yo le he dejado hablar absolutamente y los compañeros saben que el respeto que les he dado a todos es por la educación que uno se tiene.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señor concejal tenga la bondad.

MSc. Raúl Pérez, concejal, manifiesta: En tal sentido en esas expresiones quería yo respaldar la moción de la compañera en los considerandos sin haber tenido una conversación en absoluto con ninguno de los compañeros y pero con el señor alcalde lamentablemente no se qué interés tienen algunos compañeros y lamentablemente ese es el reflejo que tienen hasta ahí mi moción señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal señoritas concejalas, señores concejales existe una moción de la señorita vicealcaldesa Mayra Pillajo, hay apoyo a la misma existiendo el apoyo a la misma señorita secretaria tenga la bondad de elevar a votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde, señoritas concejalas señores concejales quien este a favor de la moción presentada por la señorita vicealcalde Mayra Pillajo por favor levante la mano.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: a favor con las observaciones respectivas.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: mi voto

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: su voto.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: en contra por incumplir con el artículo 77 de la Ley Reformatoria a la Ley de Participación Ciudadana.

CUADRO DE VOTACIÓN					
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN 1**	**A FAVOR**	**EN CONTRA**	**EN BLANCO**	**AUSENTES**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**		X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**		X			
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**	X	X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**	X	X			
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa			X		

Concejal					
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**		X			
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**		X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**02**	**07**	**01**	**00**	**00**

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde por mayoría se aprueba la moción presentada por la señorita vicealcaldesa Mayra Pillajo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaría tenga la bondad siga con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Tenga la bondad señorita vicealcaldesa

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: ósea pido que cambien IMPLEMENTACION porque es solo una actualización no se si están de acuerdo, es que solo es actualización

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: si solo se actualiza el plan de desarrollo y se implementa el plan de gestión de suelo

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señorita tenga la bondad deje que termine la señorita vicealcaldesa

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta:_ si eso yo le digo señor alcalde que cambie la actualización porque es actualización no implementación

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde por favor

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde para evitar esta estas discusiones porque hemos venido tratando la ordenanza como nos ha remitido en las diferentes sesiones de la comisión me imagino que el CONPLAME hiso lo mismo y hoy en la sesión de concejo se está haciendo lo mismo le pido por favor que por su intermedio se solicite la presencia del director de Planificación Territorial para que determine si es la implementación o es la actualización y que justifique técnicamente el tema por favor tenga la bondad.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta:_ si señor alcalde eso decía porque todavía podemos hacer correcciones dentro de la ordenanza.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: sin duda sin duda todavía se puede hacer correcciones, tenga la bondad señor director de Planificación por favor lo más pronto que de la explicación al señor concejal.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: muy buenos días a todos los presente señor alcalde a los miembros del concejo estimada ciudadanía aquí presente bien en el tema del título se recomendó que se coloque como actualización del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial y Plan y Uso y Gestión del suelo como mencionan los compañeros estamos en el tratamiento de la ordenanza esta es la primera sesión y estamos listos para absorber todas las observaciones que se tengan al respecto como sugerencia en la aprobación d ellos puntos si es que hubiera absorciones no se si el compañero procurador sindico lo pueda ratificar o asesorarnos de mejor manera se podría aprobar mencionado que se puede acoger las observaciones ya para pulir el documento muchas gracias.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señor director tenga la bondad señor sindico.

Abg. Geovanny Pilaguano procurador sindico, manifiesta: si es actualización conforme nos acaba de indicar el señor director de Planificación.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señor sindico, tenga la bondad señor concejal Jorge Carpio.

TnIgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: yo les quiero pedir a los señores concejales que por favor remitámonos a lo que nos dice la normativa legal vigente si es que hay observaciones propongamos luego los técnicos nos darán su criterio no hace falta empantanarnos en discusiones y por ello estamos en primer debate posterior a ello harán las correcciones correspondientes y tendremos el segundo debate en el cual cuando tuvimos la oportunidad de conversar en las comisiones se les había manifestado si se creyere conveniente se dar lectura nuevamente en su totalidad la ordenanza o en su defecto decidiremos entre nosotros mismo si es que volvemos analizar los articulados que sean observados para nosotros pero en este momento entonces propongamos las observaciones y no nos hagamos de la normativa legal vidente aquí la ordenanza nos dice que podemos intervenir cuantas veces sea necesaria pero en el punto y el articulo correspondiente y dar nuestro criterio y cuál es la observación y luego técnicamente se dará el procedimiento legal gracias señor alcalde.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal Jorge Carpio señorita secretaria continue con la lectura.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: señor alcalde una consulta.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad.

MSc. Wilson Catillo, concejal, manifiesta: para conocimiento de la ciudadanía hoy vamos a tratar el tema de la ordenanza del instrumento legal como tal hasta donde alcancemos hoy obviamente pero si quiero que la ciudadanía este clara en el tema que si se va a tratar la ordenanza y los instrumentos anexos también se los va a tratar dentro del siguiente debate porque es super importante porque antes de entrar segundo debate de la ordenanza señor alcalde mi consulta porque dentro de los instrumentos que se está aprobando se está aprobando por ejemplo los predios de las zonas de asignación especial donde están entonces todos estos instrumentos van hacer aprobados, yo si quisiera señor alcalde que se explique a la comunidad cual va a ser la metodología de que se va analizar el instrumento legal y luego que otros instrumentos nosotros también vamos a analizar luego de la sesión para tener claridad por favor señor Alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal todo eso es al final de la lectura, pero señor sindico tenga la bondad de dar la explicación necesaria.

Abg. Geovanny Pilaguano procurador sindico, manifiesta: con su venia señor alcalde señores concejales se está ya tratando articulo por articulo esta es la oportunidad para que cada uno de ustedes pueda hacer las portaviones becarias para mejor de ser el caso el presente instrumento se encuentra los señores consultores se encuentra el señor director de Participación Ciudadana y los diferentes directores para que puedan absolver cualquier inquietud dentro de esta ordenanza se cuentan como anexos los productos PDOT y PUGS que también se van a tratar dentro de esta sesión señores concejales.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

TÍTULO I

REGLAS GENERALES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el Régimen del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo urbano y rural del Cantón Mejía, con el fin de regular la competencia exclusiva, privativa y prevalente en el uso, ordenamiento, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, así como el aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo. Para tal efecto, se aprueba la actualización de los instrumentos de planificación territorial: el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía,

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en este articulo tiene la razón la compañera y talvez incluso desde el título no es del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal del cantón Mejía es del cantón Mejía no es del gobierno esto hay que sacarle y justamente el objetivo es el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Mejía no es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

Abg. Geovanny Pilaguano procurador sindico, manifiesta: si señorita concejal tiene razón.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: Eso se sacaría del articulo 1 y también del título.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita concejal, señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. – La presente Ordenanza, junto con sus anexos, establece las regulaciones que serán de aplicación obligatoria para todas las personas naturales y jurídicas, incluyendo las instituciones públicas, mixtas y privadas, que se encuentren dentro de la jurisdicción urbana y rural del Cantón Mejía.

Artículo 3.- Ámbito de la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de la Dirección de Planificación Territorial, responsable de la gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ha elaborado el documento de alineación, asociando específicamente los objetivos estratégicos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo Cantonal con los objetivos y metas definidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025. Este documento se encuentra como Anexo No. 3 de esta Ordenanza.

Artículo 4.- Cumplimiento normativo. - Las disposiciones técnicas y administrativas establecidas en esta ordenanza, sus anexos y en el resto de la normativa municipal vigente son de obligatorio cumplimiento para quienes realicen actividades económicas en edificaciones existentes, para todo proceso constructivo de edificaciones nuevas, remodelaciones, construcciones menores y fraccionamientos, así como para cualquier otra actuación urbanística dentro de la circunscripción del Cantón Mejía.

Artículo 5.- Intangibilidad de la Propiedad. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de

planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa conexa no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Artículo 6.- Glosario. - Para el propósito de esta Ordenanza, deben aplicarse las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada al tránsito de peatones.

Acondicionamiento: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Administrado: Toda persona natural o jurídica, nacional, extranjera, o comunidad, sujeta a la normativa y políticas públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Altura de un edificio: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PDOT a través de su herramienta de aplicación PUGS. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas.

Altura de un edificio: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta de aplicación Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas

Altura útil: Altura libre del local, cuando no se ha previsto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

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

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: altura de un edificio esta repetido si no hay que eliminarle el ultimo.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas de un proyecto constructivo, sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo azoteas.

Área total: Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas.

Área útil: Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote, que se refleja en la posibilidad de aprovechamiento constructivo conforme la asignación de coeficientes de ocupación del suelo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Área verde: Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Comercialización ilegal: Cualquier acto o contrato sea público o privado que tenga por objeto comprometer la venta de parte de bienes raíces cuyos fraccionamientos no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal, que deberá ser sancionada sin perjuicio de las acciones penales o civiles que tengan lugar.

Densidad de población: Es el número de habitantes por hectárea.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

Eje estructurante: Es el conformado por un conjunto de predios adyacentes a determinadas vías, con condiciones y aptitudes para implementar actividades de servicios, equipamientos y centros de trabajo de carácter de ciudad y zonal; en los que su consolidación funcional y morfológica moderna –con asignaciones de uso y altura de edificación especiales- permitirá la desconcentración de actividades y un reparto razonable homogéneo de actividades y población.

Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

Implantación: Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soporte y la infraestructura relacionada, de los radios de bases de antenas de servicio móvil avanzado, sobre un terreno o edificaciones terminadas.

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.

Linderos de un terreno: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Lindero Frontal: El lindero frontal en un predio ubicado entre dos propiedades, es el límite que colinda directamente con la vía pública o calle de acceso principal. El lindero

frontal en un terreno esquinero se refiere al límite del predio que colinda con la vía principal o calle de mayor jerarquía. Se considera como tal aquel que tiene la menor longitud entre los dos frentes.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote de doble frente: Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

Lote en esquina: Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

Fondo del lote: La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Lote interior: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

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

Informe aprobatorio de finalización de obras de construcción: Es el informe o certificación de que la construcción ha concluido cumpliendo las normas y reglas técnicas y por lo tanto puede entrar en uso o servicio.

Informe aprobatorio de finalización de obras: Es el informe o certificación de que la habilitación del suelo ha concluido cumpliendo con las normas y reglas técnicas y la realización de las obras exigidas.

Predio: Lote de terreno con o sin edificaciones.

Reestructuración: Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ¿le informe aprobatorio y el informe aprobatorio es con y eso es después de implantación? si esta esta solo como le a mandado para abajo y nates de predio o no se si es antes o después de predio debería

ir polígono que es muy importante que la gente sepa esta como s ele puso mas abajo no más antes de la L.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta:

Registrado (arquitecto/ingeniero/profesional): Un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el Registro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

Reintegración arquitectónica: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

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

Salida: Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

Sistema Público de Soporte: Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Usuario: Cualquier persona que habita con carácter permanente en una edificación.

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

Vivienda: Edificación o parte de esta, diseñada y destinada total o principalmente para uso residencial.

Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria. Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural según los parámetros que regularice la normativa nacional y cantonal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: solo al final es importante nosotros manejamos estas fichas a veces la ciudadanía ano entiende falta al apalabra zonificación la última que sería la z.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta:

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS ORIENTADORES

Artículo 7.- Absolución de consultas e interpretación. - La Dirección de Planificación Territorial será la responsable de resolver de manera fundamentada, los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial.

Los actos administrativos que emita la Dirección de Planificación Territorial, en la aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, conforme lo establece la normativa vigente.

La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 8.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación. - Las actualizaciones y cambios en el ordenamiento y la regulación del suelo realizados a través de los instrumentos de planificación, no confiere a los propietarios de los bienes inmuebles de la circunscripción territorial del Cantón Mejía derecho a reclamar indemnizaciones.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Únicamente serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran y/o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término; y,
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

La mera expectativa no constituye derecho.

Artículo 9.- Base Cartográfica.- La Dirección de Planificación Territorial actualizará permanentemente la base Cartográfica que contiene el detalle del sistema del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), los Planes Parciales; los Planes Maestros Sectoriales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados, el reconocimiento de asentamientos humanos de hecho y consolidados, trazados viales, nuevas afectaciones, entre otras aprobaciones que requieran de registro para la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo y aquella información relacionada con sus competencias.

Artículo 10.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural. - La norma urbanística otorga a los propietarios los siguientes derechos:

1. Participar en los beneficios derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;
2. El edificar o habilitar el suelo que es de carácter público, a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva; y,
3. Incorporar al patrimonio edificado, la obra construida y concluida conforme a los parámetros determinados en la licencia municipal urbanística concedida.

Artículo 11.-Deberes de los propietarios de suelo urbano. – Para la ejecución del planeamiento los propietarios del suelo urbano, deben cumplir con los siguientes deberes:

1. Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios;
2. Realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes, en los procesos de habilitación del suelo y edificación;

3. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
4. Sujetarse al régimen de licenciamiento municipal urbanístico;
5. Cumplir con lo establecido los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes;

6. Dar estricto cumplimiento a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano;

7. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación;
8. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo;
9. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico; y,
10. Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: aquí solo una observación de fondo en el Art. 11 el numeral 5 debería ir al final Cumplir con lo establecido los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes; porque so debía ser al final porque el 5 debería ser el 10.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta:

Artículo 12.-Deberes de los propietarios de suelo rural. - Para la ejecución del planeamiento los propietarios del suelo rural, deben cumplir con los siguientes deberes:

1. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento municipal urbanístico;
2. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos;
3. Mantener las edificaciones y los bienes inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato;
4. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico;

5. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente;
6. Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia; y,
7. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.

TÍTULO II
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
CAPÍTULO I
DEFINICIONES GENERALES

Artículo 13.- Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio del Cantón Mejía, para viabilizar la aplicación y ejecución de políticas públicas y participativas para cumplir los objetivos de desarrollo.

La planificación del ordenamiento territorial se incluirá dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mejía.

Artículo 14.- Planificación urbanística. - La planificación urbanística es el proceso por el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía con el fin de lograr un desarrollo eficiente, organizado y ecológicamente sustentable, planifica el crecimiento del territorio cantonal. Este proceso incluye la adecuada distribución de la población, las distintas actividades económicas, la ocupación del suelo, aprovechamiento, habilitación, edificabilidad y uso de gestión del suelo, la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios.

Las acciones de la planificación urbanística promoverán el bienestar colectivo e individual, velarán por la función social y ambiental de la propiedad, procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y racionalización del uso e inversión de los recursos privados y públicos.

Artículo 15.- Alcance de la planificación urbanística. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía estructurará un sistema de planes jerarquizados, manteniendo correlación con los planes territoriales de cada nivel de gobierno.

La Dirección de Planificación Territorial conjuntamente con las direcciones, unidades, empresas públicas y entidades adscritas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía ejecutarán los planes territoriales, mediante los instrumentos de planificación, gestión y actos administrativos de conformidad con lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.

La planificación urbanística del Cantón Mejía, será aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 16.- Participación ciudadana. - En el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento, control de los planes, proyectos y políticas relacionadas con el suelo; así como, la evaluación y recepción de la rendición de cuentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, se promoverá la participación de manera activa, informada, inclusiva y equitativa, de los ciudadanos del cantón Mejía.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN I
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 17.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento que contiene las directrices y decisiones estratégicas de desarrollo, que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas, el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado.

Artículo 18.- Vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de doce (12) años.

Artículo 19.- Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial deberá ser actualizado, de manera obligatoria en las siguientes circunstancias:

1. Al inicio de cada período de gestión;

2. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, y ;
3. Por causa de fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

De igual manera el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá ser actualizado cuando se lo considere necesario, por iniciativa del Alcalde o por las tres cuartas partes de los miembros del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, siempre que esté debidamente justificado y avalado por el informe técnico de la Dirección de Planificación Territorial. Para lo cual se debe partir de la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 20.- Contenidos de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá contener lo siguiente:

1. Actualización de políticas, programas y proyectos del Plan vigente;
2. Corrección y actualización normativa e información cartográfica relacionada con áreas del Cantón, que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas;
3. Inclusión y regulación de instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan;
4. La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación, y;
5. Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en este también en el art. 20 el numeral 4 debería ser el 5 y el 5 debería ser el 4 primero viene los siguientes y las fases del PDOT Y luego el articulado con los instrumentos de Planificación eso al final se cambia de orden no más.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: la evaluación es lo que se hace posterior a todo el tema ahí se hace la avalúos y seguimiento es la final eso.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: es de los proyectos no llevados a cabo por eso.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria tenga la bondad.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta:

Artículo. 21.- Ajustes al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. -El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, podrá ser ajustado y modificado en las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario y se tenga información e insumos actualizados que puedan incidir en lo establecido en el Plan; así como, en su cartografía, metas, programas, proyectos o cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, siempre basados en los informes pertinentes de conformidad con lo que determina la Ley.

Artículo 22.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de sus Direcciones y/o unidades, gestionará, impulsará, apoyará, realizará los estudios, y ejecutará los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en el ámbito de sus funciones, competencias y atribuciones.

Artículo 23.- Seguimiento y evaluación. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de igual manera evaluará su cumplimiento para realizar los correctivos o modificaciones que se requieran.

Artículo 24.- Aprobación presupuestaria. - Para la aprobación presupuestaria se debe verificar, que el Presupuesto Operativo Anual se encuentra alineado con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo; de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: aquí tengo una consulta nosotros para aprobar el presupuesto es como dice el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no al PUGS por qué le PUGS es parte de, entonces solo es Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no se señor sindico es que el Plan de Desarrollo es el plan macro y de ahí vienen los planes el PUGS es uno de los pero nosotros nos basamos lo que dice le Plan de Desarrollo.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: si el Plan de Desarrollo es la macro señorita concejal en ese sentido.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: porque habla de evaluación presupuestaria.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor director siga señorita secretaria.

SECCIÓN II
PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Artículo 25.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el instrumento de planificación y gestión que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, permite articular la norma urbanística con contenidos estandarizados y criterios generales, con la finalidad de regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del Cantón Mejía, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudad.

Artículo 26.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tiene como objetivo, determinar la estructura urbano-rural del Cantón Mejía, estableciendo los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la planificación del uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural del cantón Mejía, promoviendo el uso y aprovechamiento responsable del suelo; así como también habilitar el suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad, generar el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano, realizar la gestión del riesgo de desastres para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Artículo 27.- Componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo con lo establecido en la legislación nacional vigente, manteniendo una relación directa con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con las definiciones establecidas en los instrumentos de los distintos niveles de gobierno.

Los planes complementarios al Plan de Uso y Gestión de Suelo serán elaborados por la Dirección de Planificación Territorial y aprobados mediante Ordenanza por parte del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en observación de los procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley.

Artículo 28.- Componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo está constituido por los

contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Contiene las disposiciones vigentes del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las ventajas del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.

Artículo 29.- Componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados.

Artículo 30.- Vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce (12) años, y podrá actualizarse conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente.

Artículo 31.- Contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo contendrá como mínimo:

1. Cartografía:
    a. Mapa de Clasificación;
    b. Mapa de Subclasificación;
    c. Mapa de Polígonos de Intervención Territorial;
    d. Mapa de Tratamientos Urbanísticos;
    e. Mapa de Uso de Suelo;
    f. Mapa de Edificabilidad; y,
    g. Mapa de Vialidad.
2. Cuadros de Edificabilidades;
3. Cuadros de Compatibilidades; y,
4. Cuadro de Actividades Económicas.

Artículo 32.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo;
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario;
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local;

4. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por la dirección o unidad municipal responsable de la gestión de riesgos, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o municipal competente y sean aprobadas por el respectivo acto legislativo;
5. Por efecto de ajustes cartográficos, conforme la normativa municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento del Concejo Municipal de manera mensual;
6. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión del Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza o resolución del Concejo Municipal; y,
7. En caso de accidentes geográficos que requieran ser actualizados, en virtud del informe emitido por la dirección o unidad municipal responsable.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: no se si deba ir el articulo 32 numeral 5 porque en esta parte dice Por efecto de ajustes cartográficos, que ya lo hablamos en l aparte de arriba ajustes cartográficos no se a que se refiere conforme la normativa municipal ahora hablamos de ordenanzas pero en el seis ya hablamos de ordenanzas dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento al concejo ósea nos dicen que nosotros conozcamos por ejemplo abajo dice que sean aprobados por la respectiva ordenanza o resolución e concejo municipal este sino no creo que sea necesario que vaya.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor director tenga la bondad.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: este tipo de ajustes puntuales podría ser por medio de resolución de concejo ya que los señores concejales tienen facultad normativa hay otros tipos de ajustes que se pueden dar por ejemplo en el tema de ordenanzas planes urbanísticos complementarios que tienen que aprobarse por ordenanza la planificación vial cuando es de tema general que ya sería una modificación por la ordenanza pero podrían ser las dos cuando es parcial cuando es tema de resolución y cuando es total seria por ordenanza

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor director.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ya entonces hay que arreglar este numeral porque solo dice puestos en conocimiento la resolución uy lo demás si es aprobación del concejo, entonces hay que, si no le sacamos hay que poner en conocimiento y o aprobación en una dice que conocemos entra dice que aprobamos

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita concejal, señorita secretaria tenga la bondad de continuar con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

SECCIÓN III
PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 33.- Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma puntual las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Estos planes están subordinados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Forman parte del sistema de planificación territorial del Cantón Mejía los siguientes planes urbanísticos complementarios:

1. Planes Parciales;
2. Planes Maestros Sectoriales; y,
3. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 34.- Vigencia de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán la vigencia determinada en el instrumento de su aprobación y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 35.- Revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

1. Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización;
2. Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos;
3. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes; y,
4. Por solicitud del órgano legislativo municipal.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 36.- Modificación de planes urbanísticos complementarios por actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:

1. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado por la normativa nacional y municipal vigente;
2. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y normativas por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan;
3. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico; y,
4. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.

Artículo 37.- Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, de

conformidad con lo que establezca la Ordenanza que se expida para el efecto, garantizando la participación ciudadana en una fase de socialización.

Una vez aprobado el plan urbanístico complementario, se publicará en el Registro Oficial y será difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 38.- Atribución para elaboración y contenidos mínimos. – La formulación técnica del plan complementario estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, quien en razón de la materia coordinará con las diferentes direcciones, unidades y entidades adscritas; una vez elaborado será remitido al Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para su aprobación.

El expediente completo de la construcción del Plan deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios y contendrá como requisitos mínimos lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte:
   a. Memoria justificativa
   b. Diagnóstico del plan

2. Propuesta del Plan:
   a. Cartografía
   b. Proyecto de Ordenanza.

SUBSECCIÓN I
PLANES PARCIALES

Artículo 39- Planes parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y gestión detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano.

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, que se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
2. Los programas y proyectos de intervención 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, para consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; y,
5. 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.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos. La edificabilidad asignada en los planes parciales no podrá exceder el cien por ciento (100%) de la mayor asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 40.- Ámbito de aplicación de los planes parciales. - Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano.

Se aplicarán obligatoriamente en los siguientes casos:

1. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza;
2. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda;
3. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo;
4. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a la presente ordenanza;
5. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social;
6. Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo; y,
7. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, siempre que se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa municipal vigente.

Artículo 41.- Iniciativa del plan parcial. - La iniciativa del plan parcial será pública o público-privada y su ejecución se podrá realizar en fases, de acuerdo a las necesidades de planificación.

Artículo 42.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho en suelo urbano, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento conforme lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o municipal vigente y en la normativa específica para la aplicación del instrumento de gestión de la declaratoria de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y áreas comunitarias, cuando sea imposible dejarlas, posibilita la participación administrativa y a los incentivos que la normativa vigente determine cuando exista dicha declaratoria.

SUBSECCIÓN II
PLANES MAESTROS SECTORIALES

Artículo 43.- Planes maestros sectoriales. - Los planes maestros sectoriales tienen por objeto detallar, desarrollar e implementar las políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción del Cantón Mejía, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.

Artículo 44.- Iniciativa. - La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir del Alcalde, Concejo Municipal, o del órgano rector de la política competente en razón de la materia.

Artículo 45.- Formulación. - La dirección o unidad municipal responsable en razón de la materia, en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial, realizará la formulación y propuesta del plan con el siguiente contenido mínimo:

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

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: una pregunta por favor señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en los planes maestros sectorial menciona que la iniciativa para nosotros elaborar un plan maestro sectorial la iniciativa para estos planes puede provenir del alcalde como ejecutivo seguramente con los documentos que seguramente vengan de Planificación Territorial no cierto porque le alcalde no va mandar a traer, porque aquí me da la duda porque concejo municipal ósea de todo el Pleno pero no podría o no sé si viene al alcalde pero el mandara al concejo municipal siquiera o del órgano rector de la política competente en relación cuál es ese órgano rector de la política competente esta este articulo señores.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señorita concejal ya le va a contestar.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: los planes maestros sectoriales son planes que están relacionados a las grandes estructuras del país estos agua potable electrificación puede ser un odiolucto, entonces son temas que tienen una gran envergadura que pueden ser de impacto no solo cantonal sino regional en este sentido la facultad para iniciar la iniciativa de un plan parcial se ha distribuido en los diferentes actores principales de la administración en este caso el señor alcalde

obviamente también el concejo municipal seria en coordinación o sobre todo los entes rectores a nivel nacional por ejemplo si hablamos de temas de odiolucto puede ser ente rector competente si hablamos de electrificación ya sería el SENACE o el SELEC, entonces en ese sentido seria los principales actores que proveen de infraestructura el concejo entraría aquí porque es parte de la administración.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: entonces sería mejor, habría que definirle mejor este articulo nosotros como hacemos la iniciativa porque la iniciativa debe venir de un informe de planificación que ingrese al concejo en pleno y de ahí si yo creo que hay que definirle no más, si ahorita ya le entendí el alcalde hace su iniciativa pero quien aprueba por eso es que no es el tema de iniciar ósea dar un iniciativa si debería ser del concejo en pleno pero el concejo en pleno la máxima autoridad es el señor alcalde entonces yo creo que hay que definirle bien este articulo por favor para el segundo debate.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si le vamos a complementar.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita secretaria.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: tenga la bondad señor alcalde aquí también el Art 42 inciso segundo nos dice de la participación, no es participación es partición administrativa.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad de seguir señorita secretaria.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización.

SUBSECCIÓN III

OTROS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 46.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá formular otros planes urbanísticos complementarios que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. No se podrá modificar los contenidos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Estos planes podrán ser desarrollados a escala parroquial, barrial, de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada, teniendo como finalidad específica una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico.

TÍTULO III
PLANEAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 47.- Del suelo. - Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo; mediante el cual la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, materializando las estrategias territoriales de acuerdo con su dimensión social, económica y ambiental.

La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se darán en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.

Artículo 48.- Clasificación del suelo. - En función de sus características, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

La normativa urbanística aplicable se determinará conforme a esta clasificación y subclasificación del suelo.

Artículo 49.- Suelo urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 50.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano. - Para delimitar el suelo urbano del Cantón Mejía, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

1. La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa;
2. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes;

3. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos, áreas verdes y áreas comunitarias;
4. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable;
5. Topografía y sistemas hidrológicos;
6. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles;
7. Presencia de áreas con alto valor agro productivo;
8. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo con lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes; y,
9. Disposiciones establecidas por la normativa nacional y municipal vigente, respecto al suelo rural.

Artículo 51.- Subclasificación del suelo urbano. - El suelo urbano del Cantón Mejía se subclasifica en:

1. Suelo urbano consolidado: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación;
2. Suelo urbano no consolidado: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,
3. Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido y restringido en su ocupación.

Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de gestión y ordenamiento territorial municipales acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Artículo 52.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Artículo 53.- Subclasificación del Suelo Rural. - El suelo rural del Cantón Mejía se subclasifica en:

1. Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento;

2. 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; y,
3. 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 el fraccionamiento y edificación. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Artículo 54.- Instrumentos de planeamiento del suelo. - Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial;
2. Tratamientos; y,
3. Estándares urbanísticos.

Artículo 55.- Polígonos de Intervención Territorial. - Los polígonos de intervención territorial (PIT) son las áreas urbanas o rurales definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, 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 estos polígonos se aplicarán los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan.

Artículo 56.- 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, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa vigente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá determinar e incorporar, de manera justificada, tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Cantón Mejía.

Artículo 57.- Tratamientos urbanísticos en suelo urbano. - Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

1. **Tratamiento de conservación:** Se aplica a zonas con alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, arqueológico o ambiental. Este tratamiento busca conservar y valorar las características especiales de estas áreas, de acuerdo con la legislación ambiental o patrimonial correspondiente, con el fin de orientar acciones que permitan la protección y valoración de sus características. En caso de la aplicación de otros tratamientos se debe procurar guardar los conceptos de armonía, integración y unidad;
2. **Tratamiento de consolidación:** Aplica a áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento. La consolidación depende de la mejora en estas condiciones para permitir la redensificación y el desarrollo urbano controlado;
3. **Tratamiento de mejoramiento integral:** Dirigido a zonas con asentamientos informales o áreas formales que necesitan intervención en infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, y mitigación de riesgos. Este tratamiento busca integrar y redensificar estas zonas mediante procesos de reordenamiento y regularización;
4. **Tratamiento de renovación:** Se aplica a áreas deterioradas física o ambientalmente, o con baja intensidad de uso y pérdida de unidad morfológica. Este tratamiento implica reemplazar la estructura existente para integrarla física y socialmente al tejido urbano, aprovechando la capacidad de los sistemas de soporte;
5. **Tratamiento de sostenimiento:** Se dirige a áreas con alta homogeneidad morfológica y equilibrio entre el uso del suelo y la capacidad de los sistemas públicos de soporte. No requiere intervención en infraestructura, sino que busca mantener este equilibrio a través de normativa urbanística;y,
6. Tratamiento de desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Artículo 58.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano. - La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano se hará en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento y renovación;
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo; y,
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.

Artículo 59.- Tratamientos urbanísticos aplicables al suelo rural. - Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo rural son:

1. **Tratamiento de conservación**: Aplicable a zonas urbanas o rurales con alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola. Este tratamiento busca conservar y valorar sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda;
2. **Tratamiento de recuperación:** Se aplica en áreas urbanas o rurales que han sufrido deterioro ambiental y/o paisajístico debido a actividades productivas o extractivas. Este tratamiento busca restaurar las áreas para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, conforme a la legislación ambiental;
3. **Tratamiento de Promoción Productiva:** Se aplica en zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, priorizando actividades que aseguren la soberanía alimentaria, según la legislación agraria; y,
4. **Tratamiento de Mitigación:** Se aplica en zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención, conforme a la legislación ambiental.

Artículo 60.- Aplicación de tratamientos en suelo rural. - La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo rural será en consideración de la siguiente manera:

1. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación;
2. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación y mitigación; y,
3. Para el suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación, mitigación y promoción productiva.

Artículo 61.- Estándares Urbanísticos. - Los estándares urbanísticos son parámetros o patrones de calidad y medida que obligatoriamente deben observarse en el planeamiento y actuaciones urbanísticas. Los Estándares Urbanísticos de aplicación obligatoria en el Cantón Mejía se aprobarán por medio de una Resolución Administrativa de autoridad competente, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial, son los siguientes:

1. Estándares para el espacio público y equipamientos;
2. Normativa técnica de movilidad;

3. Estándares para la protección y conservación ambiental y aprovechamiento del paisaje;
4. Normativa técnica de prevención y mitigación de riesgos;
5. Normas de Arquitectura y Urbanismo en base a la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción) y normas INEN de Urbanismo; y,
6. Estándares Urbanísticos para la implantación y consolidación de Zonas Industriales.

CAPÍTULO III

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 62.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, ordenanzas y demás normativa relacionada al uso y edificabilidad.

SECCIÓN I

USO DE SUELO

Artículo 63.- Uso de suelo. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo determina los usos generales y específicos del suelo en función del destino y vocación asignado. La clasificación y subclasificación se establecerá en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

Los usos de suelo específicos son principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

Artículo 64.- Uso General. - El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Artículo 65.- Usos Específicos. - Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

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

Artículo 66.-Clasificación de los usos específicos. - Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal:** Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas;
2. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica;
3. **Uso restringido:** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; y,
4. **Uso prohibido**: Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Artículo 67.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos. - Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

Artículo 68.- Cuadro de compatibilidades. - El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que se expedirán mediante resolución administrativa del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 69.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo. - El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión del permiso de funcionamiento y otras licencias municipales que otorga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin que ello exima del cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

Artículo 70.- Actividades económicas preexistentes. - Las actividades económicas que sean incompatibles o no cumplan las condiciones de implantación previstas, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual siempre y cuando hayan obtenido el permiso de funcionamiento en el año inmediato anterior a la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En suelo urbano las actividades industriales de alto impacto o riesgo únicamente podrán continuar operando por un período de transición de tres (3) años, luego de lo cual, la actividad deberá trasladarse a suelo compatible.

En suelo rural no se regularizarán actividades industriales sin la autorización de la autoridad agraria nacional.

No se regularizarán actividades en suelo clasificado como de protección ni en zonas de protección ecológica, ambiental, patrimonio o riesgos.

Artículo 71.- Condiciones de implantación. - Las condiciones de implantación son los lineamientos que limitan el funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos. Estas serán de obligatorio cumplimiento para los establecimientos del Cantón Mejía previa a la obtención del permiso correspondiente y se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Artículo 72.- Condiciones de implantación para actividades de bares, discotecas, karaokes, centros de expendio de bebidas alcohólicas.- Se permite el funcionamiento de estas actividades dentro del Cantón Mejía, en un radio de influencia mayor a 200 metros de equipamientos de educación, seguridad, religiosos, administrativos públicos, centros primarios de atención de salud Tipo A, B y C, hospital.

En los sectores que sean compatibles y/o restringidos según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), deberán cumplir las condiciones de implantación y horarios de funcionamiento determinados en la ordenanza pertinente.

Artículo 73.- Condiciones en predios que comparten más de un uso. - Cuando un predio comparta más de un uso, se ejercerá el aprovechamiento según los polígonos de intervención territorial asignados al área de predio, pudiendo ejercer el uso de suelo múltiple hasta en el 50% de su Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) TOTAL y por concesión onerosa de derechos hasta en el 100% de su COS TOTAL; de conformidad con el cálculo que se determine para el efecto en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 74.- Implementación de infraestructura y equipamientos públicos en suelo urbano y rural. - En suelo rural y urbano se permitirá la instalación de infraestructura y equipamientos públicos necesarios para los sistemas públicos de

soporte, sin perjuicio de las compatibilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se exceptúan de esta implantación las zonas de protección, conservación y riesgo.

Artículo 75.- Patrimonio Forestal Nacional. - La Autoridad Ambiental Nacional ejercerá la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del Patrimonio Forestal Nacional.

El Patrimonio Forestal Nacional estará conformado por:

1. Los bosques naturales y tierras de aptitud forestal, incluyendo aquellas tierras que se mantienen bajo el dominio del Estado o que por cualquier título hayan ingresado al dominio público;
2. Las formas de vegetación no arbórea asociadas o no al bosque, como manglares, páramos, moretales y otros;
3. Bosques y Vegetación Protectores;
4. Los bosques intervenidos y secundarios; y,
5. Las tierras de restauración ecológica o protección.

Para efectos de las medidas de conservación, promoción y fomento, se considerarán parte del Patrimonio Forestal Nacional las plantaciones forestales y los sistemas agroforestales de producción, los árboles fuera del bosque y los bosques secundarios que, encontrándose en tierras para usos agropecuarios, sean voluntariamente asignados por sus titulares a producción forestal o servidumbres ecológicas.

Las regulaciones establecidas para el Patrimonio Forestal Nacional se incorporarán obligatoriamente en la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial y demás herramientas de planificación y gestión del suelo. El incumplimiento de esta disposición acarreará las sanciones que correspondan.

Artículo 76.- Comercio y Servicios. - Son las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo, lotes independientes y edificaciones (individuales o colectivas). Las actividades de comercio básico serán compatibles en todos los usos tanto de suelo urbano como suelo rural. Exceptuando las zonas de protección, conservación y riesgo.

Artículo 77.- Servicios Profesionales o Servicios de Artesanos Calificados. - Los servicios profesionales son prestados por personas naturales que poseen un alto nivel de educación, especialización y conocimiento técnico en una disciplina determinada, en diversas áreas.

Los servicios de artesanos calificados son ofrecidos por personas con habilidades técnicas adquiridas a través de la experiencia práctica, capacitación técnica y en muchos casos la transmisión de conocimientos tradicionales.

Se incluyen en este tipo de actividades las que se ejercen tanto en oficinas, domicilios y talleres.

Estas actividades se podrán habilitar en locales de máximo 200 metros cuadrados en caso de no estar contempladas en las compatibilidades de los polígonos de intervención territorial. Exceptuando las zonas de protección, conservación y riesgo.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita concejal

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: gracias señor alcalde venimos después a la sección dos que es la edificabilidad y ocupación, señor alcalde según lo que menciona la ordenanza que regula el funcionamiento del concejo municipal solicito poder mocionar se nos de unos minutos 20 minutos de receso estamos cumpliendo justamente tres horas para poder salir a tomar algo y volver eso sería como moción para que el concejo apruebe si estarían de acuerdo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señores concejales estarían de acuerdo con el receso que está pidiendo ¿tiene el apoyo?

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**	X
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**	X
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**	X
Ing. Vicente Ludeña Camacho	X

Concejal	
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**	X
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**	X
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**08**

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: teniendo el apoyo entonces tenemos un receso de 20 minutos.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: si o 15 minutos 15 minutos por favor, gracias.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: listo.

Después del receso se encuentra presente en la sala vicealcaldesa Mayra Pillajo, concejal Jorge Carpio, concejal Vicente Ludeña, concejal Raúl Pérez, concejal Mayra Tasipanta, concejal María Fernanda Cornejo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: buenos días señor gerente de la empresa pública señorita secretaria tenga la bondad de constatar el quórum

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde, señor alcalde con seis concejales 6 concejales y su presencia siete tenemos el quórum reglamentario para reinstalar la sesión extraordinaria del día de hoy

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaria tenga la bondad de continuar con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

SECCIÓN II

EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

Artículo 78.- Edificabilidad. - La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo. Será establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Artículo 79.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo. - La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa vigente.

Artículo 80.- Tipos de edificabilidad. - La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. **Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Cantón Mejía, de acuerdo a la planificación territorial; y,
2. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

Artículo 81.- Ocupación del suelo. - La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión de Suelo:

1. Forma de ocupación;
2. Lote mínimo;
3. Altura de edificación; y,
4. Coeficiente de ocupación del suelo.

Artículo 82.- Forma de ocupación. - La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, el coeficiente de ocupación y la altura de edificabilidad. Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación del suelo son:

1. **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
2. **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales, respetando los coeficientes de ocupación establecidos dentro del PUGS;
3. **Continua(C):** Mantendrá retiros: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; y,
4. **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

Artículo 83.- Altura de edificación. - La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, 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 la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezanine se contabilizará como piso.

La altura máxima para edificaciones industriales será de veintiún (21) metros distribuidos en máximo tres (3) pisos, siempre que mantengan un retiro de al menos diecisiete (17) metros desde el eje de la vía; y de veintisiete (27) metros distribuidos en máximo tres (3) pisos siempre que mantengan un retiro de al menos veintidós (22) metros del eje de la vía.

Artículo 84.- Altura libre del local. - La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local. Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre del local se determinan en la regla técnica correspondiente.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: una consulta señor alcalde nada más que me conforme altura significa la altura entre los pisos local significa piso.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si la altura del local seria la altura que corresponde.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ¿del piso? del alto del piso, ¿porque justamente altura libre del local estaba en los primeros artículos entonces yo creo que deberíamos cambiar a piso porque local realmente no he visto pero es lo mismo no cierto?

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si se podría eliminar del glosario y mantener lo del art 84.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en el art. 84 claro lo que sobre entiendo que la altura me haba del local, pero aquí me habla de piso no cierto.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: en los terminados cunado se refiere a piso no habla del piso de altura que refiere en la normativa sino la piso donde pisamos en el artículo de acá.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: ya y que significa local a eso me refiero que es local.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: seria por ejemplo el lugar en donde estamos el piso terminado seria la madera y la altura sería el elemento de descuelgue.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: eso significaría local entonces yo creería que el local deberíamos definirlo en el glosario para definir qué significa local por favor , la definición de local para entenderle.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita concejal, señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde

Artículo 85.-Variabilidad del terreno y pendiente referencial. - La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno. Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

Artículo 86.- Edificaciones en bloques. - Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen. La distancia mínima entre bloques

es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las reglas técnicas y estándares urbanísticos.

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y reglas técnicas correspondientes.

Artículo 87.- Coeficiente de Ocupación del Suelo. - El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

1. **Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
2. **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL):** Es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una. De existir varios bloques de edificación, el cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

Artículo 88.- Áreas computables. - Son áreas computables en el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), las destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables en el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación las siguientes: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones comunales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m2, ubicadas en planta

baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m2, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Artículo 89.- Código de Edificabilidad. - El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: la forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y el anexo correspondiente al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 90.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo. - En casos de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto.

Artículo 91.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- La Dirección de Planificación Territorial podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista, entre predios de propiedad municipal y predios particulares previa inspección e informe técnico, siempre y cuando dichos adosamientos se dirijan hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico. Otorgada la autorización respectiva, se remitirá a Procuraduría Síndica para la elaboración del convenio correspondiente y protocolización a costo del beneficiario.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 92.- Adosamiento entre lotes particulares. - Los lotes particulares con forma de ocupación aislada o pareada, que por sus dimensiones morfológicas, no permitan mantener estos retiros ni aplicar el Código de Edificabilidad, podrán optar por el adosamiento mediante un convenio de adosamiento entre particulares debidamente protocolizado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. La Dirección de Planificación, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones

morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada o pareada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En todos los casos, la altura de edificabilidad general máxima deberá respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 93.- Ocupación provisional. - Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva autorización municipal correspondiente. Esta autorización tendrá el carácter temporal por un plazo máximo de seis (6) meses contados desde su autorización y sólo será renovable por una vez en las mismas condiciones y por el mismo plazo. La edificación provisional deberá obtener un informe favorable respecto a la observancia de reglas técnicas por la Dirección de Planificación Territorial, previa autorización que se obtendrá en la Comisaría competente para el otorgamiento.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: solo una consulta en este artículo en la ocupación provisional nos pasa que en las parroquias también tenemos espacios municipales pero en esta ocupación provisional solo nos habla de predios particulares, no sé si en otro artículo o aquí mismo podríamos poner en ocupación de predios particulares o predios municipales porque hablamos de dos predios los particulares y los municipales por ejemplo cuando hay ferias y se quedan muchos días también se pueden poner lo mismo o básicamente lo que menciona si necesito ocupar un espacio señor director.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si actualmente la ocupación se gestiona en los predios municipales desde el departamento administrativo sin embargo si podríamos autorizarlo como dirección de planificación, pero ya como se autoriza desde el administrativo seria aumentar la burocracia en este caso.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: porque prácticamente lo que menciona d ellos predios particulares este procedimiento se hace en los predios municipales porque igual te piden ese permiso provisional entonces si le poner predios particulares yo municipales en ese artículo mismo.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si podríamos incluirlo y o municipales.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad de seguir señorita secretaria del concejo.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta:

Artículo 94.- Intervenciones municipales para mejora en sistemas públicos de soporte. - La municipalidad podrá intervenir en el territorio del Cantón Mejía con obras para mejora de los sistemas públicos de soporte, para lo cual se verificará que el área de intervención sea pública y legalmente constituida a favor de la municipalidad o entidad pública para la firma del correspondiente convenio de concurrencia u otros que señale la ley.

En los procesos antiguos en los que no se tenga registro de que dichas propiedades han sido entregadas oficialmente a la municipalidad, en caso de vías se podrá proceder con entregas parciales, los propietarios frentistas y el representante barrial deberán firmar un acta de entrega de la vía a la municipalidad, las vías que se entreguen deberán conectar con otras vías públicas.

De tratarse de bienes mostrencos, primero se efectuará la regularización de la situación legal del predio con lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá invertir directamente en estos predios.

Del mismo modo se podrá hacer la entrega de material para mejora por convenio de cogestión comunitaria, además se suscribirá un acta del buen uso del material por parte del representante barrial y los frentistas.

Artículo 95.- Levantamiento del estado actual. - Previo a la intervención de mejora en sistemas públicos de soporte, la municipalidad levantará un informe del estado actual de la calle o propiedad y realizará la obra cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente. Los valores producto de esta intervención generarán un derecho de cobro hacia los beneficiarios, mediante la contribución especial de mejoras.

TÍTULO IV

GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 96.- Gestión de Suelo. - La gestión del suelo se refiere a la acción y efecto de administrarlo según lo estipulado en los instrumentos de planificación. Su objetivo es permitir el acceso y aprovechamiento sostenible de sus potencialidades, conforme con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano en el territorio del Cantón Mejía.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita vicealcaldesa.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde hay un tema pendiente nos reunimos con el señor director porque hemos visto la necesidad a nivel de todo el cantón sobre el tema de regularización para herederos y también ha llegado a nuestras oficinas sobre ese tema señor alcalde nosotros hemos creado un articulado que dice:

En cualquier predio que se encuentre consolidado con vivienda, por lo menos en un 35%, sea urbano o rural, se podrá regularizar el fraccionamiento de acuerdo con el tamaño de lote mínimo establecido en el territorio, hasta en 10 unidades, para esto la dirección de planificación elaborará el correspondiente informe que deberá ser aprobado por concejo.

Las vías de ingreso a estos asentamientos serán de por lo menos 10 metros de ancho, para asegurar la dotación de vías, áreas verdes y equipamiento. Cuando no sea posible dotar de estas áreas al fraccionamiento por el nivel de consolidación del asentamiento, se requerirá que dicha propuesta de regularización sea acordada con la dirección de Planificación Territorial, mediante acuerdo suscrito por las partes, en la que los beneficiarios cubren el costo de la dotación en dinero, con un costo equivalente al del avaluó catastral por las áreas de terreno que no se puedan dotar, costo que será cobrado a los propietarios de los predios previa la transferencia de dominio en proporción al suelo útil fraccionado que a cada uno se le adjudique.

La variación en las áreas de dotación de sistemas públicos de soporte no exime al administrado de la obligatoriedad de dotación de las obras de infraestructura, de variar las áreas de dotación de los sistemas públicos de soporte esto deberá ser aprobado mediante resolución de concejo.

En suelo rural este tipo de fraccionamiento se grabará con una prohibición de enajenar de 15 años, con el fin de protegerlo de prácticas especulativas conforme lo que determina la Constitución en su artículo 376.

Este articulo será aplicable únicamente para transferencias de dominio de padres a hijos, en predios ocupados con construcciones previo a la vigencia de esta ordenanza, y será corroborado su conformación por parte de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros conforme las ortofotos que esta dirección determine como aptas para la verificación.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor director quisiera que le explique un poco más sobre este artículo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor director.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: por supuesto con mucho gusto bueno nosotros tenemos en el cantón esta realidad ya existen familias y esto esta orientado a las familias por eso el limitante de predios a la cantidad de predios a fraccionarse se han distribuido los padres les han dejado a sus hijos y han ido construyendo viviendas algo que nosotros tenemos que precautelar es la seguridad jurídica de la tenencia del suelo para que las familias puedan generar sus préstamos hipotecarios y puedan hipotecar sus predios con el fin de mejorar la infraestructura en la que residen que sería su vivienda pues en este sentido se ha visto la manera de proteger al suelo urbano tanto rural de la especulación que puede generar este tipo de facilidades por lo cual se grava con un tipo de prohibición de enajenar de 15 años y se ha generado esta clasificación especial para familias que ya están asentadas en el territorio con el fin que no generen procesos de asentamientos irregulares en sonde ingresen personas de otros territorios entonces esto también está orientado a proteger la zonas rural para que las familias que están asentadas en suelo rural no tengan que salir de él que los conocimiento que se van pasando de generación en generación se puedan quedar ahí ir mejorando ir tecnificando y obviamente mejorando la productividad.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor director creo que está aes una necesidad la mayoría de mejienses ya que no pueden arreglar de herencias específicamente de este punto así que señore concejales están de acuerdo con el pedido de la señorita vicealcaldesa.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: seria moción agregarle un articulado, solo una consulta compañera en que articulo entraría o después de cual entraría.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: osino decíamos para enviar como una disposición transitoria.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: no debería ser transitoria no es transitoria porque no estamos definiendo tiempo tiene que ser articulado, está muy bien seria después del 97 no 95 seria si debería ir como articulado pero en el titulo uso y gestión del suelo porque yo entiendo sobreentiendo una gestión del suelo y es importante aclarar lo que menciona la compañera que este artículo dice un artículo super importante lo que diga el polígono ose ano es que en cualquier polígono lo que diga el polígono estoy de acuerdo con eso.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: y también está ahí que sean de padres a hijos para que no haya ahí ninguna mala interpretación.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: después del 96 sería el 97

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: En las discusiones que hemos tenido tanto en la comisión como en las socializaciones que nos hiso la consultora ya estaba establecido esta problemática que sedaba en el cantón que los terrenos correspondientes para los herederos ya estaba articulado para que se pueda dividir no cierto porque muchas veces la familia consolido una extensión de terreno determinado un supuesto le digo no tiene 6 hijos y tiene 1000 metros y no podía de acuerdo a la normativa anterior y los polígonos anteriores nos e podía repartir absolutamente porque decía que tenía que tener 500 metros entonces esto ya se estableció conjuntamente con los consultores con el departamento de planificación que bajo el pedido que hacemos nosotros que hay que solucionar as la ciudadanía muy interés decíamos si tiene 6 hijos ese lote de terreno se repartía en lotes mínimos para cada uno de los en lo que consolide el número de metros cuadrados que tenga la extensión de terreno entonces yo también concuerdo con lo que dice Mayrita Pillajo en ese articulado para determinar un tiempo determinado de enajenación si porque muchas veces la viveza criolla es muy importante entre los hermanos entre los herederos se reparten y al otro día ya están vendiendo entonces ya prohibirles un tiempo determinado yo considero que esta muy bien los 15 años para que se mantenga la tierra que le dejo como herencia para su hijo por lo menos que le conserve con determinado tiempo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Gracias señor concejal tenga la bondad la palabra señor sindico para aclarar este punto.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: este punto nace de una realidad social los padres en el are urbana o rural tienen su área productiva sin embargo había varias limitaciones a lo largo del anterior PUGS que limitaban que los padres puedan fraccionar los terrenos para aprovechamiento de sus hijos sin embargo considero que este articulo haya como una transitoria para poder desenvolverlo de un amanera más adecuada para que se pueda viabilizar sobre todo la aplicabilidad de este artículo o podría ir en el artículo 97 podría encajar también

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: hablen por el micrófono por favor

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta:

MOCION entonces señor alcalde yo mociono que se agregue el articulo 97

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde nada mas no sé si se pueda dar lectura nuevamente al articulado que está proponiendo la compañera ?

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita secretaria del concejo

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: haber quedaría como:

Artículo 97.- Solicitud de fraccionamiento en terrenos con construcciones de varios propietarios:

En cualquier predio que se encuentre consolidado con vivienda, por lo menos en un 35%, sea urbano o rural, se podrá regularizar el fraccionamiento de acuerdo con el tamaño de lote mínimo establecido en el territorio, hasta en 10 unidades, para esto la dirección de planificación elaborará el correspondiente informe que deberá ser aprobado por concejo.

Las vías de ingreso a estos asentamientos serán de por lo menos 10 metros de ancho, para asegurar la dotación de vías, áreas verdes y equipamiento. Cuando no sea posible dotar de estas áreas al fraccionamiento por el nivel de consolidación del asentamiento, se requerirá que dicha propuesta de regularización sea acordada con la dirección de Planificación Territorial, mediante acuerdo suscrito por las partes, en la que los beneficiarios cubren el costo de la dotación en dinero, con un costo equivalente al del avaluó catastral por las áreas de terreno que no se puedan dotar, costo que será cobrado a los propietarios de los predios previa la transferencia de dominio en proporción al suelo útil fraccionado que a cada uno se le adjudique.

La variación en las áreas de dotación de sistemas públicos de soporte no exime al administrado de la obligatoriedad de dotación de las obras de infraestructura, de variar las áreas de dotación de los sistemas públicos de soporte esto deberá ser aprobado mediante resolución de concejo.

En suelo rural este tipo de fraccionamiento se grabará con una prohibición de enajenar de 15 años, con el fin de protegerlo de prácticas especulativas conforme lo que determina la Constitución en su artículo 376.

Este articulo será aplicable únicamente para transferencias de dominio de padres a hijos, en predios ocupados con construcciones previo a la vigencia de esta ordenanza, y será corroborado su conformación por parte de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros conforme las ortofotos que esta dirección determine como aptas para la verificación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: hasta ahí la lectura de la propuesta del articulado señor alcalde

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde no se si en este campo no se si la compañera vicealcaldesa me permite lo que pasa que usted le propone en un lote de terreno donde tenga vivienda, porque si nosotros le dejamos a los lotes con vivienda está consolidado solo la vivienda y vamos a poner un articulado solo determinado solo para ese tipo de terrenos con vivienda mejor sería sacarle la palabrita vivienda como le decía yo al señor director porque se consolida herederos para todas las propiedades que tenga el ciudadano entonces no solo a veces tienen terrenos mejor saquemos la palabra vivienda sino solo herederos correspondientes y ahí si nosotros actuamos no cierto para todos entonces yo consideraría que no sea solo para los terrenos que tengan vivienda sacar la palabrita vivienda y se pueda repartir a sus herederos pero la duración de toda esa consolidación es de 15 años.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: está bien señor concejal, pero una recomendación que le s vuelvo a pedir la palabra del señor director si vamos a regularizar hay terrenos con vivienda y lo que quieren los herederos es tener su escritura publica entonces si le quitamos vivienda como le cuadramos en general le pido la palabra al señor director para que nos aclare bien.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: si con gusto señor alcalde bueno nosotros s través de lo que determina la ley de tierras rurales y territorios ancestrales estamos orientados a proteger la capa fértil del suelo rural en ese sentido abría una posibilidad que s eme ocurres en este momento lo vamos analizar para ya integrar esto a la ordenanza una posibilidad podría ser si ya le quitamos la palabra consolidado con vivienda que sea el hecho solo por una única vez el fraccionamiento para una persona es decir cuál es el caso y ha venido ciudadanía a comentarnos digamos es un matrimonio la esposa hereda por un lado y el esposo por el otro lado hasta ahí bien pero a veces heredan dos tres predios que los papas tenían dos tres predios por la misma zona y quieren dividir los dos tres predios en herederos para que cada hijo tenga una partecita de uno de los dos tres predios entonces la manera de proteger la productividad de suelo rural seria talvez si le quitamos ese tema de vivienda consolidada que ya no estriamos hablando de directamente de regularizar quitarle que sea por una única vez es decir que si una persona accede a los fraccionamiento para tener sus escrituras individuales que sea solo única vez ese predio es decir si los papas tenían tres cuatro predios en el cantón en lugar de repartirse los dos tres cuatro predios para cada uno d ellos hijos los predios mejor vean la oportunidad de repartirse las áreas totales de cada uno de los predios y para el que no alcancen esos predios accedan a estos fraccionamientos sería una idea.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde en ese sentido vea que tenga dos tres predios los herederos tiene que repartirse para los hijos estos dos o tres predios porque lamentablemente si o beneficiosamente le digo sus padres han

consolidados sus terrenos pueden ser uno dos o tres porque si nosotros limitamos por una sola vez a un terreno y los otros dos terrenos que lo hacemos ósea tienen que vender ósea el esfuerzo de la familia que hicieron al inicio tienen que venderse por que no se puede repartir yo considero y digo en este sentido en este articulado que es muy importante para la ciudadanía en la parte de herencias si muchas familias se han destruido por este tipo de herencias muchos d ellos hermanos no se llevan por este tipo de herencias porque no se ha repartido correctamente el consolidado de las propiedades entonces yo consideraría no limitarles a un solo terreno no limitarles a una sola propiedad si no la repartición de repartir sea un número de hijos que tenga y ya en ese sentido se consolidada a un lote de terreno a cada uno pero van a mantener los 15 años que eso es muy importante lo que nosotros estamos incorporando para que no lo vendan inmediatamente.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señorita vicealcaldesa.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: compañero director no sé cómo podríamos cambiarle ahí por en verdad estamos aquí como solo los que tienen vivienda como le podríamos cambiar para que sea terreno y también vivienda y poder mocionar de esa manera

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde solo una consulta están mencionando que la consolidación es en suelo rural verdad

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: hay dos alternativas en este tema unos son los problemas de vivienda de interés social que se gestionan a través de GAD a través de también estamos trabajando con el Gobierno Provincial y bueno el MIDUVI obviamente tiene su competencia aun que al momento no tengo conocimiento que este ejecutando algún programa en el tema de territorio, el MIDUVI tiene viviendas tipo estas viviendas tipos los modelos me pasaron son viviendas que se pueden implementar tranquilamente en terrenos de 72 m2, cuando son viviendas que el gobierno totalmente gratuitas para quien los solicite y estén en el grupo de atención prioritaria esa es una de las alternativas que se creó dentro de la ordenanza ya está dentro d ellos articulados para que se permita en esta clase de proyector en la que se permita el fraccionamiento en estas áreas en suelo urbano y en suelo rural que son 500m según la resolución 005 de la CTUGS, entonces esta facilidad ya existe al momento lo que mencionan ahorita de quitar el tema de la vivienda para la regularización yo sugeriría como idea principal que obviamente tendríamos que conversar con el departamento jurídico si se quita el tema de la vivienda no se apara

cada uno de los predios me explico un ejemplo digamos que papá mamá tienen tres predios y tienen tres hijos lo más lógico para proteger la productividad de suelo para que no se fraccione porque mientras más grande es mejores ingresos tiene y mientras más pequeño se pierde la característica de producción sostenible y se impide tener grandes réditos económicos lo más lógico es que le dé a cada uno de ellos un terreno y no fraccionar a los tres en tres para luego tener 9 predios resultantes para que todos tengan un pedacito de cada terreno por eso mi sugerencia de hacerlo por única vez para garantizar el acceso a la vivienda el acceso a la tierra y asegurar la seguridad jurídica de la tenencia tendríamos que conversar con el departamento de Procuraduría Sindica para hacer la actualización en la ordenanza.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta Señor alcalde si me permite un ratito antes que intervenga el concejal.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señor sindico

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: es por eso precisamente señores concejales que si sería bueno que este articulo también se incluya en una transitoria porque muchos aspectos a analizar y podemos crear muchos instrumentos posteriores a esto.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: analicen que tiempo nos estamos demorando en esto si bien es cierto que ya fue abierto la discusión de esta temática en la discusión de las comisiones yo sugiero que tanto Procuraduría Sindica como la Dirección de Planificación con la observación que se está planteando veo que si hay el criterio de todo los compañeros concejales que si se incluya de este articulo pero que se discuta técnica ay jurídicamente para que se a la propuesta para el segundo debate ya definido y también algo que quiero aclarar que del porque ahí le escucho 10metros si estamos hablando de un terreno pequeño si analicemos que nuestras calles en nuestro suelo rural especialmente tenemos de 6 metes, entonces todo eso si m gustaría que para el segundo debate clarificado y expuesto antes de ingresar si nos hacen llegar el criterio tanto jurídico como técnico para nosotros tener claro como específicamente iría el articulado y la posibilidad que esta planeando el señor procurador que iría en una transitoria pero eso tendría que estar con el sustento técnico incluso de avalúos para que nosotros podamos tener claro y que vaya bien especificado el articulado esa es mi posición señor alcalde.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal están de acuerdo con el pedido del señor concejal Jorge Carpio si están de acuerdo por favor señorita secretaria con la lectura.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: a votación por favor.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: claro tiene que ir a votación porque en moción no si entra como moción.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: igual yo ya mocioné señor alcalde que se incluya el artículo 97.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: claro que se incluya entonces debe ir a votación por que s un articulado.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde que se incluya, pero previo a previo a la sesión de segundo debate se tenga el sustento técnica y jurídica de las diferentes direcciones ósea como vamos a votar ahorita la inclusión de un artículo que textualmente a mencionando la compañera

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: es que si no le incluimos ahorita después tenemos que volver a incluir y recién pedir.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Perdón estoy en el uso de la palabra la compañera esta mocionando un artículo textualmente eso es lo que esta lanzado una moción compañeros ósea si se somete a votación ese artículo ese artículo tiene que incluirse yo lo que estoy solicitando es que se incluya el tema y en el próximo debate en la ordenanza segundo debate se ponga el sustento jurídico y técnico porque ser que este momento sin la revisión técnica ay jurídica caigamos en algún tipo de error entonces yo si le solicito señor alcalde que se analice el tema y en la propuesta de la ordenanza del siguiente debate se incluya porque la moción que ha hecho la compañera es textualmente del artículo que ella ha leído.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde antes de pasar este tema recuerdo que yo apoye la moción correspondiente si entonces tenemos que estar bien claros en l aparte estructural del concejo entonces hay una moción hay un apoyo no cierto usted lo que tiene que hacer es elevar a votación luego de eso nosotros podemos eso verán es lo que le digo en segundo debate observación con el sustento jurídico y técnico.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: haber señor sindico quiero que sea bien claro y diga cual es la forma correcta porque solo hubo un pedido del señor

concejal Jorge Carpio, pero bueno también hay un articulado una moción de la vicealcaldesa.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: si hay una moción en la cual se puso en consideración en la cual los señores concejales debatieron el señor concejal Pérez apoyo la moción lo que correspondería votar la moción si para que se aumente un artículo ya.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ya muchas gracias quedaría que la señorita vicealcaldesa realiza que s mocione este articulado y teniendo el apoyo del concejal Raúl prez señorita secretaria tenga la bondad de elevar a votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde señor alcalde señores concejales señoritas concejales quien este a favor de la moción presentado por la señorita vicealcaldesa Mayra Pillajo por favor levante la mano.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: en blanco.

CUADRO DE VOTACIÓN					
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN 2**	**A FAVOR**	**EN CONTRA**	**EN BLANCO**	**AUSENTES**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**		X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**	X	X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**		X			
Mgs. María Fernanda Cornejo Loayza		X			

Concejala					
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**				X	
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**		X			
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**		X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**01**	**07**	**00**	**01**	**00**

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: Señor alcalde por mayoría se aprueba la moción presentada por la señorita vicealcaldesa Mayra Pillajo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: señor alcalde por favor luego que ha sido aprobado la moción presentada por la compañera vicealcaldesa que se considere la observación que yo hice.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: está bien señor concejal tenga la bondad de seguir señorita secretaria.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

CAPÍTULO I

DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 98.- Instrumentos de gestión de suelo. - Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal.

Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
    a. Unidades de actuación urbanística.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
    a. Reajuste de terrenos;
    b. Integración inmobiliaria;
    c. Fraccionamiento.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
    a. Derecho de adquisición preferente;
    b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria;
    c. Declaración de zonas especiales de interés social;
    d. Anuncio del proyecto;
    e. Derecho de superficie; y,
    f. Banco de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
    a. Concesión onerosa de derechos.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
    a. Declaratoria de regularización prioritaria.

Las direcciones, unidades, y empresas públicas Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía emitirán los insumos correspondientes para el cumplimiento efectivo de los instrumentos de gestión del suelo, conforme lo establezcan los procedimientos que los regulen.

Artículo 99.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo. - El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, mediante resolución motivada, emitirá los instructivos, parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo. Estos deberán ser elaborados por la Dirección de Planificación Territorial, conforme la necesidad de gestión específicas.

La aplicación simultánea de más de un instrumento de gestión será permitida, siempre que se ajuste a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a los planes urbanísticos complementarios que lo desarrollen.

SECCIÓN I
INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

Artículo 100.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Los instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios entre actores públicos y privados, fomenta el reparto equitativo de los beneficios del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo en función de las cargas asumidas.

Las Unidades de actuación urbanística que se planteen dentro de un plan parcial, son el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el Cantón Mejía.

Los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios serán definidos mediante un instructivo emitido por Resolución Administrativa del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 101.- Fines de la distribución de cargas y beneficios. - La distribución de cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

1. Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Mejía consignados en los instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el desarrollo y ordenamiento del territorio;
2. Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes; y,
3. Promover la participación, corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planificación y gestión de suelo.

El reparto de cargas y beneficios será coordinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía junto con los propietarios del suelo. También podrán participar otras entidades públicas y privadas, en calidad de promotores o desarrolladores de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 102.- Beneficios. - Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la

asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como también en planes urbanísticos complementarios.

Artículo 103.- Cargas. - Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente, las cuales no se considerarán como cargas.

Artículo 104.- Cesiones Obligatorias. - Las cesiones obligatorias de suelo establecidas en la normativa vigente por efectos de fraccionamiento, no se imputan como cargas.

Artículo 105.- Determinación de los beneficios. - Para la determinación de los beneficios generados se observarán los mayores aprovechamientos asignados y la determinación y aplicación de los instrumentos de gestión y sus correspondientes beneficios. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

Artículo 106.- Determinación de las cargas. - Para establecer las cargas se deberá tener como criterio la determinación de las obras de infraestructura que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a clasificación y subclasificación del territorio determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Mejía.

Artículo 107.- Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en planes parciales. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo 108.- Delimitación de las unidades de actuación urbanística. - Se podrán delimitar unidades de actuación urbanística en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o a través de planes parciales.

Artículo 109.- Inscripción de afectaciones por la delimitación de unidades de actuación urbanística. - Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias municipales urbanísticas de fraccionamiento y de intervenciones constructivas, afectación que constará en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo. La unidad de actuación urbanística se aprobará mediante resolución motivada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Los predios que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia municipal urbanística de intervenciones constructivas menores o trabajos varios. En el caso que se efectúe una transferencia de dominio de estos predios, el o los nuevos propietarios, adquieren las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 110.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística. - La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación. Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

Artículo 111.- De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística. - Cuando sean varios los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística podrán adherirse a través de una declaración juramentada, previo a la emisión de la resolución administrativa. Caso contrario, una vez aprobada la Resolución Administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde en este articulado tengo una inquietud hay predios en la zona rural donde que compraron derechos y accione sin terreno correcto y la consolidación de la carta le dan al propietario que tenga mayor número de metros cuadrados o extensión de terreno entonces ahí ya están

consolidados también yo sé que están en la zona de Machachi unos tienen del porcentaje total el 80% y otro el 20 %.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: estoy de acuerdo, pero si quisiera que la parte técnica le explique el señor director señor arquitecto Gamboa tenga la bondad.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: señor concejal Raúl Pérez no se si le puede ampliar un poquito más la pregunta porque no sé cómo apoyarle técnicamente en este aspecto. Me permite explicarle un poquito más ampliado ahorita estamos en la aparte de instrumentos de gestión de suelo es lo que nos permite administrativamente a nosotros modificar las características del suelo para resolver los problemas de la ciudadanía en este aspecto apelamos a la constitución en donde nos dice que nosotros debemos trabajar en beneficio del bien común sobre el interés particular nosotros como GAD tenemos la facultad de generar expropiaciones para llevar a cabo nuestros proyectos y solucionar los problemas de la ciudadanía en ese aspecto cuando hablamos de unidad urbanística esto es en función en lo que determina la ordenanza de uso y gestión del suelo este tema del 51% de aprobación está en función de lo que nos determina la ley nacional nosotros solo estamos cumpliendo con la ley nacional, el objetivo es no entrar con el tema de expropiación a las personas que no se adhieran a lo de determina la actuación urbanística cuando se adhiera los panes parciales recordemos a que ahora no vamos aprobar planes parciales en su momento cuando se generen planes por ejemplo si son de urbanización de asentamientos urbanos ahí se establecerá estas unidades de actuación urbanística pero en un proceso de participación ciudadana y sostenible y la socialización de quienes van a formar parte de este plan parcial estos procesos no van hacer impositivos sino más bien tienen que ser participativos porque toda la colectividad tiene que participar y estar de acuerdo en su mayoría si se oponen tendríamos el mecanismo de expropiación pero por otro lado la ley ya nos prevé que el porcentaje de minoría no se adhiera al plan entrarían a una permuta cambie con otro predio o expropiación puede entrar de donación gratuita.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor director creo que la explicación haciendo bastante clara tenga la bondad señorita secretaria de seguir por favor.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

Artículo 112.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística. – Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por el alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía, previa emisión de un informe técnico de

la Dirección de Planificación Territorial que evalúe el cumplimiento de los requisitos establecidos en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de estas unidades.

Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren incluidos podrán obtener las licencias municipal urbanísticas de fraccionamiento e intervenciones constructivas, según corresponda, en cumplimiento con el proyecto y la norma urbanísticos asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial. Además, la Dirección de Planificación Territorial registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo 113.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos instrumentos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva reconfiguración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son:

1. Reajuste de Terrenos;
2. Integración Inmobiliaria;
3. Fraccionamientos; y,
4. Cooperación entre partícipes.

Artículo 114.- Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial. - Una vez aprobado por la Dirección de Planificación Territorial a través de la Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial, el proyecto de modificación del suelo y de su estructura predial, esta se inscribirá en el registro de la propiedad y producirá los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración municipal de la porción de suelo reservado, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios, infraestructuras y equipamientos públicos;
2. El reparto entre los propietarios de los lotes resultantes, de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal, el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes; y,
3. Estos procesos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía establecidos para 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 115.- De las normas técnicas de aplicación general. - Para la aplicación de los instrumentos en la intervención de la morfología y estructura predial deberán observarse y cumplirse las siguientes normas técnicas de carácter general:

1. Todos los lotes resultantes del proyecto planteado deberán tener frente o acceso a alguna vía pública existente o que esta se encuentra proyectada y tendrán un trazado perpendicular a las vías;
2. La franja de protección se respetará en 50 metros hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica aplicable;
3. No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para las distancias y medios de separación del predio con relación a las áreas indicadas, se observarán las regulaciones de la normativa correspondiente;
4. Cada lote de terreno en el suelo urbano deberá respetar el lote mínimo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, contemplándose la relación entre el frente y el fondo será mínimo 1:3 y máximo 1:5;
5. No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado;
6. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos, derechos viales, derechos por franjas de protección;
7. Los anchos de vías especificados en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo deberán estar proyectados en base al cuadro de anchos viales con sus respectivas dimensiones de calzada y aceras, además de ajustarse a la trama urbana existente en el sitio;
8. Para proyectos ubicados en suelo rural de producción y protección el propietario deberá solicitar el trazado vial al órgano competente (GAD Provincial de Pichincha), por tener competencias en las vías rurales del cantón y en caso de existir proyección vial se sujetará a estas mismas determinaciones;
9. La proyección de la vía deberá realizarse con una percepción técnica por donde se pueda desarrollar sin barreras, sin quiebres, deberá ser continua y tener el mismo ancho en todo su desarrollo;

10. Los predios urbanos y rurales que colinden con quebradas, ríos o cualquier afectación, deberán establecer los linderos hasta el borde superior y las franjas de protección, mismas que pasan a ser de propiedad municipal de aprobarse y autorizarse el proyecto;
11. Si las vías no se encuentran definidas con bordillos, el propietario deberá solicitar a la Municipalidad el eje de vía;
12. En predios que contengan una proyección vial y este empate a la red vial estatal, regional o provincial, deberá contar con la autorización previa del nivel de gobierno responsable de la vía;
13. No se aceptará planificar fraccionamientos en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); en caso de ser superior a esta pendiente, el proyectista podrá presentar alternativas técnicas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial;
14. Los proyectos ubicados en la zona urbana del cantón deberán planificarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
15. En caso de proyectarse escalinatas peatonales, éstas tendrán un ancho de tres metros de ancho (3,00m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
16. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada que permita amplia visibilidad con un radio de giro de 2.50m para vías locales y 5.00m para vías que conectan con carreteras; y,
17. Los lotes esquineros deberán contener las medidas hasta el Punto de Intersección (refiriéndose a la intersección de la continuidad de las líneas correspondientes a cada lindero).

Artículo 116.- De la aprobación y autorización. - Para la aplicación de todo Instrumento en la intervención de la morfología y la estructura predial, se requerirá de una autorización emitida por la Dirección de Planificación Territorial mediante la emisión de la Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial, toda vez que se haya cumplido con los procedimientos y requisitos establecidos en la norma municipal vigente. En los casos que se apliquen planes parciales y unidades de actuación urbanística la aprobación se efectuará en el acto normativo correspondiente posterior a ello se emitirá la licencia con la cual se habilita la intervención de la morfología y la estructura predial.

En los casos en que se apliquen planes parciales y unidades de actuación urbanística, se deberá obtener previamente la aprobación en el acto normativo correspondiente. Solo tras la emisión de este acto se podrá otorgar la Licencia Municipal Urbanística para

Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial, que habilitará formalmente la intervención en la morfología y estructura predial.

Artículo 117.- Reajuste de terrenos. - El Reajuste de Terrenos o reestructuración parcelaria, son nuevos trazados aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Este mecanismo podrá aplicarse 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.

Este tipo de proyectos deberá cumplir las normas técnicas y requisitos de aplicación general.

Artículo 118.- Condición de aplicación del Reajuste de Terrenos. - Los proyectos de Reajuste de Terrenos únicamente se aplicarán sobre proyectos de subdivisión aprobados con anterioridad, debido a uno o más de los siguientes objetivos:

1. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en la nueva ordenación predial;
2. Reestructurar la configuración predial a través de un nuevo trazado, en los casos de que estos lotes han sido subdivididos de manera defectuosa;
3. Restablecer áreas, linderos y dimensiones debido al reajuste de áreas que hayan sufrido el lote fraccionado; y,
4. Garantizar la conexión vial de cada uno de los lotes resultantes del proceso de reajuste de terrenos.

Artículo 119.- Condiciones. - Los proyectos de reajuste de terrenos tendrán viabilidad cuando el fraccionamiento sobre el cual se lo pretenda no haya tenido transferencias de dominio de los lotes resultantes. En los casos que se aplique un proyecto de reajuste y no se haya entregado el porcentaje de áreas verdes en el proyecto anterior deberá hacerlo hasta completar la diferencia conforme la norma vigente.

De haber obras de infraestructura estas deberán contar con un nuevo cronograma valorado y únicamente podrán reajustarse los proyectos que no incurran en incumplimientos de ejecución.

Artículo 120.- Aplicación de plan parcial y unidad de actuación urbanística en reajuste de terrenos. - La aplicación de un plan parcial y de las unidades de actuación urbanística serán obligatorias en los proyectos de reajuste que por su naturaleza modifiquen la vialidad del proyecto anterior, en los demás casos la municipalidad podrá

optar entre la aplicación de un plan parcial o la presentación de una memoria técnica que justifique el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación general.

Artículo 121.- Consideraciones para el reajuste de terrenos.- Para aplicar el instrumento de reajuste de terrenos se requerirá la firma de aceptación de la totalidad los propietarios del proyecto, y el lote mínimo se establecerá según la realidad de los predios a reestructurar, siempre podrán acogerse al lote mínimo definido en el código de edificabilidad al que pertenezcan los predios a reestructurar, tomándose como referencia el más favorable al usuario, sin embargo cuando los predios a reestructurar tengan un área menor, se tomará como referencia el área original de los predios, y se considerará como lote mínimo para cada beneficiario el área original de su predio.

Artículo 122.- Integración inmobiliaria. - La Integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y predial, a través de la unificación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial.

En el caso de que sea necesario aplicar adicionalmente otros instrumentos de gestión de suelo, la integración inmobiliaria se deberá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios y podrá aplicarse sobre las distintas propiedades de un solo titular o de distintos propietarios siempre y cuando en este último caso exista la voluntad de los mismos. La integración inmobiliaria será aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y autorizada mediante la Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial.

Este tipo de proyectos deberá cumplir las normas técnicas y requisitos de aplicación general. La aplicación de un plan parcial y de las unidades de actuación urbanística, serán obligatorias en los proyectos de integración inmobiliaria que superen la unificación de diez lotes, en los demás casos la municipalidad podrá optar entre la aplicación de un plan parcial o la presentación de una memoria técnica que justifique el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación general.

Artículo 123.- Aplicación de la integración inmobiliaria. - Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante en la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

Si los lotes objeto de la integración inmobiliaria son de propiedad municipal, se requerirá aprobación del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

Artículo 124.- Reparto de cargas y beneficios en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria. - El reparto equitativo de cargas y beneficios que se aplique en reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, observará los siguientes aspectos:

1. Los propietarios de los predios que conforman el Plan Parcial correspondiente, donde se aplique un reajuste de terrenos, podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización;
2. El proyecto de reajuste o integración inmobiliaria señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y en la presente ordenanza;
3. Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria con la respectiva Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados, sus cabidas y linderos; y,
4. Posteriormente, se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Artículo 125.- Fraccionamiento. - El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 126.- Iniciativa. - Los proyectos de fraccionamiento pueden surgir de iniciativa pública o privada, en cualquiera de los dos casos deben cumplirse los procedimientos y normas técnicas correspondientes. En proyectos cuya iniciativa sea pública se aplicará un proceso especial para la aprobación y autorización del fraccionamiento, considerando las excepcionalidades que prevea la norma para estos casos.

Artículo 127.- Tipos de fraccionamiento. - Para el desarrollo de proyectos de fraccionamiento deben considerarse los siguientes tipos:

1. Fraccionamientos ordinarios: Los fraccionamientos ordinarios pueden ser de dos clases:
    a. Fraccionamiento de dos a diez lotes; y,
    b. Fraccionamiento de más de diez lotes.
2. Fraccionamientos agrícolas.

Artículo 128.- Cesiones Obligatorias. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cualquier fraccionamiento de suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados a la municipalidad. Queda prohibida la enajenación, hasta que se reciba de forma definitiva las obras de infraestructura básica, vías de acceso y espacio público por parte del propietario.

La determinación del tamaño de lote mínimo de suelo urbano y rural está establecido en el apartado correspondiente al Código de edificabilidad asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado para el Cantón Mejía.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, sin contar con la licencia municipal urbanística respectiva, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la normativa; 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 129.- Fraccionamientos ordinarios. - Se considera proyectos de fraccionamiento ordinario a la subdivisión de los predios localizados dentro del límite del suelo urbano, conforme el Plan de Uso y Gestión del Suelo sean estos desarrollados por personas naturales y/o jurídicas, de propiedad pública o privada. Su propuesta de subdivisión deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.

Artículo 130.- Fraccionamiento de dos a diez lotes. - El fraccionamiento ordinario de primera clase consiste en la división de un terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública existente o en proyección, el propietario o promotor cumplirá con dotación de obras de infraestructura y vías de acceso mismas que serán entregadas a la municipalidad y estarán sujetas a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 131.- Fraccionamiento de más de diez lotes. -El fraccionamiento ordinario de segunda clase o urbanización consiste en la subdivisión de un terreno en más de diez predios. El propietario o promotor dotará de obras de infraestructura y espacios públicos los cuales deberán cumplir con las normas técnicas y requisitos de carácter general y específicos establecidos en la normativa vigente.

Artículo 132.- Fraccionamiento Agrícola. - Comprende la subdivisión de terrenos ubicados en el suelo rural con subclasificación rural de producción, destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

La aprobación de este tipo de fraccionamiento se realizará por medio de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamientos respetando la zonificación, uso de suelo, lotes mínimos, condiciones urbanísticas y afectaciones definidas para cada predio.

Sobre este tipo de fraccionamiento no se establecerá contribución de áreas verdes y equipamiento comunitario, sin embargo, deberá cumplir las normas técnicas y requisitos de aplicación general.

Artículo 133.- De los proyectos que contemplen vías. - En casos de fraccionamientos agrícolas en los que se proyecten vías se deberá proceder con la apertura de esta por parte del propietario o promotor conforme al cronograma aprobado, circunstancia que constará como condición de cumplimiento obligatorio en la Licencia Municipal Urbanística que autoriza la subdivisión, así como en el acto de aprobación de dicho proyecto.

La apertura de vías deberá estimar condiciones mínimas que permitan el libre tránsito vehicular y peatonal, se entenderá por condiciones mínimas a la capa de rodadura que será compuesta de empedrado e incluirá las cunetas.

Artículo 134.- Del cumplimiento. - La apertura y condiciones mínimas de las vías en los fraccionamientos agrícolas que contemplen esta proyección será verificado por parte de la Dirección de Planificación Territorial conforme el cronograma de obras aprobado, mismo que no podrá exceder del plazo máximo de un año contado desde la emisión de la licencia municipal urbanística.

La Unidad de Fiscalización, una vez constatado el cumplimiento de esta obligación o en su defecto culminado este periodo emitirá un informe de constancia, documento que habilita el traspaso de dominio de los lotes resultantes de estos proyectos, sin este informe no se podrá realizar traspasos de dominio ni registrar escrituras en el Registro de la Propiedad.

En caso de incumplimiento de la apertura y condiciones mínimas de las vías, la Dirección de Planificación Territorial, mediante informe técnico, podrá otorgar un único plazo adicional equivalente a la mitad del plazo establecido en el cronograma de obras. Si el proyecto incumple nuevamente, la Dirección de Planificación Territorial revocará la Licencia Municipal Urbanística que autorizó el fraccionamiento

Artículo 135.- De los predios con uso principal industrial. - En predios rurales con subclasificación de producción y con uso principal industrial deberá entregar el porcentaje de área verde y ejecutar las obras de infraestructura.

Artículo 136.- Fraccionamiento para dotación de vivienda de interés social en terreno propio. - El fraccionamiento para dotación de vivienda de interés social en terreno propio podrá acogerse a las siguientes particularidades:

1. En los casos en los que el administrado requiera desarrollar una vivienda de interés social de cualquiera de los segmentos establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda o la municipalidad, por una sola vez, en suelo urbano consolidado y no consolidado, sin perjuicio del aprovechamiento urbanístico asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se permitirá el fraccionamiento en lotes mínimos de 72 metros cuadrados, un coeficiente de ocupación de suelo de 80%, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, con un retiro posterior de 3 metros, siempre que el solicitante pueda demostrar que no posee otro bien inmueble a su nombre, mediante una declaración juramentada.

2. En los casos en los que el administrado requiera desarrollar una vivienda de interés social de cualquiera de los segmentos establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda o la municipalidad, por una sola vez, en suelo rural que no sea de protección o que forme parte del patrimonio estatal o municipal; sin perjuicio del aprovechamiento urbanístico asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo se permitirá el fraccionamiento con un área mínima de 500 metros cuadrados, un coeficiente máximo del 20% en ocupación aislada con retiros de 3 metros a todos los lados, de conformidad con la definición de unidad de producción agropecuaria establecida en la Resolución 0012-CTUGS-2022, esto será aplicable únicamente en terrenos menores a 2500 metros cuadrados.

Los fraccionamientos descritos en los párrafos precedentes de este artículo se gravarán con una prohibición de enajenar debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, gravamen que tendrá una vigencia equivalente del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo con el fin de protegerlo de prácticas especulativas.

Artículo 137.- Relación frente fondo para lotes mínimos para fraccionamiento de vivienda de interés social calificadas por el estado o promovidas por entidades públicas.- La relación entre el frente y el fondo de los terrenos en suelo urbano para lotes mínimos para fraccionamiento de vivienda de interés social calificadas por el estado o promovidas por entidades públicas, no será mayor que 1:3, los frentes y fondos se planificarán tomando en cuenta los mínimos y máximos establecidos en la siguiente tabla:

Tabla No. 1 Relación frente y fondo en fraccionamiento de vivienda de interés social.

Clasificación del suelo	Forma de ocupación	Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Relación frente fondo máxima
Urbano	Sobre línea de fábrica	6	13	1:3
Urbano	Continua	6	13	1:3
Urbano	Pareada	9	16	1:3
Urbano	Aislada	12	16	1:3
Urbano	Sobre línea de fábrica	10	9	1:3
Urbano	Continua	10	12	1:3
Urbano	Pareada	13	12	1:3
Urbano	Aislada	16	12	1:3

Cuando se fraccione en terrenos menores a 200 metros conforme a los aprovechamientos y casos especiales dispuestos en esta ordenanza, se deberá dejar un 25% del área que se reduzca de esos 200 metros cuadrados por cada predio, como área ajardinada en la vereda frente al predio o predios que resulten en áreas menores.

Artículo 138.- Cooperación entre partícipes. – La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial, que no requieran de una nueva configuración predial. Será aprobada mediante la Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de obras de urbanización pertinentes.

SECCIÓN III

DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 139.- Instrumentos para regular el mercado del suelo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar la especulación sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas planificadas. Dichos instrumentos son: el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 140.- Derecho de Adquisición Preferente. - El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para adquirir aquellos predios identificados expresamente dentro del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante el presente instrumento podrán estar en suelo urbano y rural y tendrán afectación de uso o servicio público durante al menos veinte años posteriores. Los predios adquiridos de modo preferente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía sólo podrán utilizarse para proyectos de vivienda de interés social o consolidación de sistemas públicos de soporte.

Artículo 141.- Ejercicio del derecho de adquisición preferente. - Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en sus respectivos planes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad. Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios 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 Municipal del Cantón Mejía, el que dispondrá de un término de treinta (30) días para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente.

En tal 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, normas nacionales aplicables para el caso, así como la Ordenanza Municipal que se refiera al tema, el plazo que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía tendrá para pagar será hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal, salvo que se acuerde un plazo anticipado de mutuo acuerdo.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en el 140 en el ejercicio del derecho de adquisición preferente menciona en el primer párrafo que Los terrenos sujetos al

derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, pero porque dice en sus respectivos planes, pero lo que dice la LOOTUGS es que nosotros identificamos no cierto, pero porque al último le ponemos respectivos planes cuales planes serian.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor director de contestar.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiestan: dentro del Plan de uso y gestión de suelo tenemos las zonas de asignación especial que están normados por esta ordenanza en este caso serian zonas que se pueden prever para planes urbanísticos complementarios por ejemplo tenemos los predios de mamaguacho, la sugerencia seria que no solo quede en planes sino en planes urbanísticos complementarios.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: entonces ahí ya se entiende cuáles son los planes.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor director señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

Artículo 142.- Efecto de compraventa sin notificación. - La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía o por el pago de un precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Adicionalmente, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá disponer la expropiación del predio en cuestión, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compra-venta, en el caso que la misma haya sido oculta, el plazo correrá desde el momento en el que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía conoció de la compra-venta.

La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Artículo 143.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán los predios localizados dentro del límite urbano, que, para el cumplimiento de su función

social y ambiental de la propiedad, deberán ser urbanizados o construidos por sus propietarios de acuerdo ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación. Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los mencionados predios afectados hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en el Registro de la Propiedad.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y como consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por predio no edificado. El predio enajenado forzosamente será urbanizado o construido con los parámetros urbanísticos determinados y en el plazo establecido, contabilizado desde el perfeccionamiento de la enajenación.

Artículo 144.- Declaración de zonas especiales de interés social. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social, deberán ser destinadas 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 Municipal del Cantón Mejía pueda realizar la debida expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 145.- 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; podrá llevarse a cabo tanto en suelo urbano como en suelo rural.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante Resolución Administrativa del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, para este efecto se deberá delimitar el área de influencia del proyecto, misma que será publicada de forma impresa o digital, en un diario de amplia circulación en la localidad donde se hará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros y al Registrador de la Propiedad, se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no podrá ser mayor a tres años desde su notificación.

En caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo definido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, lo cual deberá informarse a la Dirección de Geomática avalúos y Catastros, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad.

Artículo 146.- Derecho de superficie. - El derecho de superficie es la potestad que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, mediante la suscripción de un contrato que incluye las cargas correspondientes y será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato se determinará la transferencia respecto a la totalidad o una fracción del bien, si es gratuita u onerosa y el plazo de vigencia para el ejercicio de este derecho.

El derecho es transable y podrá transmitirse a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, si lo mencionado no se cumple, el derecho de superficie, y tanto el predio como las obras construidas en el mismo, pasarán a la municipalidad.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, ubicados en suelo urbano. 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 147.- Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que se administrarán por la Dirección Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para destinarlos a fines de utilidad pública en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en la normativa vigente.

Artículo 148.- Uso y función de los Bancos de suelo. - El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico del Plan Uso y Gestión del Suelo, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad y podrá constituirse por predios urbanos y rurales del territorio cantonal. La reserva de suelo de propiedad estatal debe incorporarse a la identificación de predios del banco de suelo en el registro municipal, considerando el dominio estatal sobre los mismos.

SECCIÓN IV
DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 149.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, son mecanismos que promueven la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación y desarrollo urbano en general, permiten recaudar o movilizar recursos para el financiamiento de la gestión del suelo, fomentan la asociación y redistribución de los beneficios que genera el desarrollo urbano. Ningún mecanismo de este tipo se puede usar sin que esté contenido y previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estos instrumentos se aplicarán en los siguientes casos:

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; y,
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 150.- Concesión onerosa de derechos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y desarrollo urbano, utilizará la concesión onerosa de derechos en los siguientes casos:

1. Cambios de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano;
2. La modificación de usos del suelo; y,
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo misma que será aplicable únicamente en suelo urbano consolidado propiamente categorizado como tal en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Antes de conceder estos derechos el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, exigirá a los solicitantes de los permisos una participación para la administración municipal en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial, las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Solo se podrá autorizar las mencionadas transformaciones de suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que lo permita el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Artículo 151.- Incremento del coeficiente de ocupación del suelo. - Los predios de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo en los planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo. El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de las correspondientes reglas técnicas.

Artículo 152.- Encargado de la autorización de incremento de coeficiente de ocupación de suelo. - La Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, otorgará la autorización por incremento de coeficiente de ocupación del suelo.

Artículo 153.- Pago. - Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía se realizarán en dinero, o en especie como:

1. Suelo urbanizado;
2. Vivienda de interés social;
3. Equipamientos comunitarios; e,
4. infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Si el pago fuera efectuado en dinero, este será recaudado para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, 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.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde entramos ya a la sección quinta de los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho es la una de la tarde yo solicito y mociono que se pueda dar un ahora de almuerzo para intervenir esta sección quinta.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita concejal señores concejales están de acuerdo, están de acuerdo si o no , si están de acuerdo tenemos una hora de receso.

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**	X
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**	X
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**	X
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**	X
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**	X
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**	X
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**08**

Después del receso se encuentran en la sala vicealcaldesa Mayra Pillajo, concejal Mayra Tasipanta, concejal María Fernanda Cornejo, concejal Raúl Pérez, concejal Jorge Carpio.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: buenas tardes señor alcalde señor alcalde con su autorización en el pleno contamos con 5 concejale y su presencia 6 tenemos el quórum reglamentario para reinstalar la sesión extraordinaria del día de hoy.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaria tenga la bondad de seguir con la lectura de la ordenanza.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Artículo 154.- Instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho. - El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección y en la normativa vigente.

Artículo 155.- Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho. - El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho, aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigables, que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del Cantón Mejía.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: en este apartado dice asentamientos humanos de hecho peor en la sección de los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho, es asentamiento humano de hecho entonces falta en el título en la sección.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria.

Artículo 156.- Identificación de asentamientos humanos de hecho. - La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. **Identificación de oficio:** La municipalidad realizará la identificación de oficio a los asentamientos humanos de hecho, previo cumplimiento de los requisitos determinados en la normativa prevista; y,

2. **Identificación de parte:** La comunidad o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo cumplimiento de los requisitos determinados en la normativa prevista.

La municipalidad una vez que haya culminado el proceso de identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, remitirá dicha información al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa prevista.

Artículo 157.- Etapas del proceso integral de regularización. - El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho tendrá las siguientes etapas:

1. Levantamiento de información;
2. Diagnóstico integral;
3. Proceso de regularización;
4. Proceso de titularización; y,
5. Dotación de sistemas públicos de soporte.

Artículo 158.- Declaratoria de Regularización Prioritaria. - La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa vigente.

Artículo 159.- Exclusividad.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía determinará las zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimento de la función social y ambiental de la propiedad serán visualizados en el Plan de Ordenamiento Territorial; la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y posterior regularización.

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.

Artículo 160.- Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria. - Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización prioritaria, el diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

1. Capacidad de integración urbana;
2. Respeto al patrimonio natural y cultural;
3. Análisis de exposición ante amenazas naturales; y,
4. Identificación de beneficiarios.

Artículo 161.- Capacidad de integración urbana. - Los asentamientos humanos de hecho consolidados con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado. En el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelo de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 162.- Respeto al patrimonio natural y cultural. - Los asentamientos humanos de hecho consolidados que se encuentren emplazados en zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Cantón Mejía contempladas dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, no podrán ser declarados de regularización prioritaria.

En los casos en que un asentamiento interseque áreas de protección del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, se deberá solicitar un informe de factibilidad al órgano ambiental competente para determinar la viabilidad de la regularización.

Artículo 163.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. - La Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía deberá emitir un informe de factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Cantón Mejía, conforme a los criterios de seguridad y normativas vigentes aplicables a la gestión de riesgos.

Artículo 164.- Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización. - No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:

1. Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;
2. Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el artículo correspondiente a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en

suelo urbano y de expansión urbana" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

3. Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y áreas de protección especial, o los que se encuentran dentro del radio de influencia de industrias de alto riesgo e impacto;
4. Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 30°;
5. Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general; y,
6. Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional. Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

Artículo 165.- Relocalización y reubicación de copropietarios. - Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas en predios similares a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas, conforme a la normativa de relocalización vigente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización vigente posterior aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social.

Artículo 166.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), e Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC).- Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario y el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán registradas y catastradas por la dirección responsable del catastro municipal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: una consulta**.**

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad**.**

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: Gracias señor alcalde, en este artículo ciento sesenta y cinco me parece muy importante porque tenemos barrios que están asentados donde el IERAC y el INDA ya les habían dado la los fraccionamientos, ¿No cierto? Que ya están, pero ahora ya no se da esto, no sé si en este artículo deba decir antes del punto dos mil veintidós o ahorita se está dando o o sigue existiendo el INDA y el IERA, ya no existen, ¿No cierto? Entonces, esta esta debería ser una no sé si transitoria, una disposición general, porque el articulado no tiene ya. O sea, ahorita ya no tenemos INDA ni IERA, pero sí tenemos casos de este proceso, entonces debería ir en una general, una disposición general.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: haber señor sindico dele la explicación necesaria.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: A ver, siempre se van a dar casos especiales y en este caso, si es que nos están faltando más claridad en el artículo, sí sería indispensable que en una transitoria la creemos para el efecto. Una disposición general, perdón.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: tiene que tener más de 10 años entonces esa también es otra problemática

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: Es que sí existen, ya desde el 2005, 2001, más de 15 años, más de 20, sí existen barrios. Aquí entra Vista Hermosa de Uyumbicho, por ejemplo. Entonces, este sí debería ir como una disposición general y hay que ponerle antes del PUGS, porque ya después de eso ya no existió, o sea, ya no tenemos esto.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, yo considero que sí es importante colocar el tema de después del o sea, hasta que entró en vigencia el el PUGS que tenemos vigente, ¿No? Pero como transitoria, no creo, porque todavía hay casos que hay que resolver, tienen que estar en el articulado.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: lo que le pido señor sindico es que sea bien claro porque usted sabe tanto el INDA y el IERAC son la isma institución, pero eso fue la mayoría de terrenos o todos los terrenos exclusivamente a la ruralidad por la competencia.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: porque este este artículo estaba en una transitoria general en el anterior PUGS y más mal no lo recuerdo. Entonces, no es transitoria, es general, disposición general. Sí, justo estábamos conversando que valdría que vaya en una disposición general.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: justo estamos conversando que valdría que vaya en una disposición general entonces para agregarle allá.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita secretaria del concejo.

SECCIÓN VI

ZONAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

Artículo 167.- Zonas de Asignación Especial (ZAE). - Las Zonas de Asignación Especial son zonas que orientan el desarrollo cantonal, están establecidas en el modelo territorial deseado, con proyectos a corto y largo plazo que se tienen que implementar de acuerdo con las necesidades cantonales en observancia de la ley, con el fin de concretar el modelo territorial deseado. Las determinantes para estas zonas contenidas en los Anexos de esta Ordenanza son de carácter obligatorio.

La definición de estas zonas deberá contener la siguiente información:

1. Ubicación;
2. Ámbito territorial de aplicación;
3. Descripción;
4. Objetivo; y,
5. Reglamentación.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde por favor ahí si quisiera yo expresar un tema.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: me gustaría. Gracias me gustaría primero que por favor se disponga por su intermedio al director de planificación. Que nos establezca en qué parte de la normativa establece la creación de estas zonas. Si es que, porque le soy franco, yo he buscado en la LOOTUGS y otros instrumentos normativos nacionales y la verdad no he encontrado en ninguna parte este tema de las ZAES y por otra parte, también algo que me preocupa, tiene que ver con que están, a través de estas ZAES, queriendo cambiar la norma urbanística, a través de planes urbanísticos complementarios, cuando esto puede hacerse únicamente a través de planes parciales y lo otro, compañeros, ojo, que aquí ya se está probando las zonas de asignación. Yo creo que sería prudente que en este articulado, y para que conozca toda la ciudadanía, se proyecten cuáles son las zonas de asignación especial que se han

determinado. Porque aquí, dentro del articulado, nosotros, al reconocer la creación de esta zona de asignación especial, estamos reconociendo todas esas zonas de asignación que han sido determinadas dentro de los anexos. Entonces, yo le solicito, señor alcalde, por favor, que primero se haga el justificativo legal por parte del director, de dónde han sacado este tema de las ZAES. Y lo otro, que antes de que se apruebe el artículo, sí es importante que la comunidad conozca cuáles son estas SAEZ que ustedes han determinado para que puedan ser incluidas dentro de la ordenanza.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias, señor director tenga la bondad de darle la explicación necesaria para que todo quede claro tenga la bondad.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: claro, con gusto. Bueno, en el planeamiento complementario que nos da la Ley de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo establece los planes urbanísticos complementarios dentro de estos planes urbanísticos complementarios dice la ley, están los planes maestros sectoriales, los planes parciales y la misma ley nos dice otros instrumentos de planeamiento urbanístico complementario. Entonces, cuando la ley menciona que pueden existir otros instrumentos de planeamiento urbanístico complementario, abre una brecha bastante grande, la cual es beneficiosa para los GAT, porque cada GAT va a tener otros instrumentos de planeamiento urbanístico complementarios. Entonces, ahí vendría el plan vial, un plan maestro de agua potable y en este caso las zonas de asignación especial son parte de este planeamiento complementario. ¿Qué significan las zonas de asignación especial? Y ahí en el articulado mismo lo dice, son zonas que están establecidas justamente para dar viabilidad a muchas de las cosas que directamente en los polígonos de intervención territorial no podemos normar, porque los polígonos tienen sus propios parámetros, sus propios elementos y necesitamos nosotros un elemento que nos ayude a agrupar toda esa planificación complementaria sobre las cuales se ejecutarán posiblemente un plan parcial, posiblemente otro tipo de planes urbanísticos complementarios, para que éstas sean transformadas. ¿Por qué? Porque nosotros tenemos zonas en el territorio, como en el caso de los asentamientos humanos, de hecho, como en el caso de las implementaciones de zonas industriales, donde en realidad no tenemos estudios todavía, pero se prevé proyectos a futuro. En ese sentido, estos asentamientos humanos de hecho, por ejemplo, lo que les había comentado anteriormente de los predios de Mamahuacho, donde se podría conformar una nueva centralidad para el desarrollo urbano de la zona urbana de Machachi, son elementos territoriales que necesitan, primero, ser provistos de infraestructura, esto es agua potable, alcantarillado, plantas de tratamiento, se necesitan analizar en cuestiones de riesgos, y eso es lo que nos permite el plan urbanístico complementario. Las ZAES vienen a identificar las zonas donde se pueden ejecutar estos planes urbanísticos complementarios y a dictar las condiciones desde el plan de uso y gestión de suelo, que

podrían explotarse dentro de estos planes urbanísticos complementarios, es decir, la edificabilidad mínima, la edificabilidad máxima o el costo al cual podrían llegar a comprar, si es que se aplicara la concesión onerosa de derechos, esto significa cuando yo tengo, por ejemplo, en la Guarderas, digamos, tengo cuatro pisos de altura, pero yo pongo una edificabilidad máxima de seis, son dos de diferencia y esos dos, aquellos promotores inmobiliarios podrían comprar y podrían ampliarse esos dos pisos extra, a través de condiciones especiales que los determina la misma Ley de Ordenamiento Territorial. Ahora, con el tema de exposición, no sé más bien, señor alcalde, si es que usted lo dispone, podría ser al final o no sé si es que… Yo antes de que…

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: yo pido que se al final eso.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, antes de que se apruebe el tema del articulado, señor alcalde, yo sí le solicito, porque estamos reconociendo la creación de estas zonas de asignación especial y tenemos que saber cuáles son, cuáles son, ahora, lo que a mí también me surge una inquietud aquí, es con respecto a lo que usted mencionó y lo que está en el artículo 156, en el punto 5, dotación de sistemas públicos de soporte, una vez que se haga la regularización de estos procesos. Sí me gustaría que le explique a la comunidad qué implica este tema. Y lo otro que yo había solicitado, incluso por escrito y que nunca me respondieron, era cómo ustedes, qué planes maestros analizaron y todo el tema para ir determinando estas zonas. Es decir, ¿tienen ustedes proyectado cuál va a ser el gasto que va a generar el municipio, en cuanto al tema de dotación de sistemas públicos de soporte? Entonces, esa es la inquietud que yo incluso les había remitido por escrito y que hasta el momento yo no tengo. Y lo otro que sí le pido, señor alcalde, es que antes que se apruebe el articulado, principalmente en este tema que es de mí, el que más me preocupa, se socialice cuáles son las zonas de asignación especial, porque al reconocer la creación de las zonas, se está reconociendo a todos esos polígonos que ustedes han identificado para regularización. Gracias, señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: la presentación se le ha entregado y lo otro, no podíamos entregar la información porque todavía no nos entregaba la consultora y ya estaba fuera de tiempo. Dele la explicación necesaria al señor concejal, señor director, tenga la voluntad.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiestan: claro, por supuesto, con mucho gusto las zonas de asignación especiales son zonas que pueden desarrollarse con el de manera complementaria. Hay que tomar en cuenta que tanto el COTAT como la LOTUS prevé que el costo de la infraestructura va a cargo del beneficiario. En este sentido, si es que hablamos de asentamientos humanos, de hecho, serían de los miembros que forman parte de ese asentamiento quienes tienen que

costear esas obras. Si hablamos de zonas de implementación de zonas industriales, serían los dueños de esas zonas industriales o las agrupaciones que se formen para propiciar ese desarrollo, los que tienen que hacerse el cargo por completo del costo de esas obras de infraestructura. En cambio, si hablamos, por ejemplo, de la pueblo Guarderas y amazonas, donde ya hubieron socializaciones y se trató del tema de concesión de onerosos a derechos para compra de altura, que entiendo esa es una de las dudas que ha manifestado, pues tenemos el informe de la empresa pública de agua potable, que ellos mencionan que con el proyecto de regeneración urbana para una proyección de hasta 10 pisos de altura, el alcantarillado de esa zona puede acoger la demanda que podría tener. Entonces, en función de esos parámetros técnicos es que se han generado estas zonas que tienen que cumplir su función a través del tiempo, según la gestión, que la den desde la parte mixta, que nos habla la LOOTUGS que tienen que ser elaborados estos planes. No dice netamente privado, siempre esto va a ser mixto y todo esto va a pasar por aprobación de consejo previo a materializarse en el territorio.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: siga señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: sí, señor alcalde, es importante mencionar a la comunidad y recordaba lo que nos pasó en el anterior PUGS, fui parte y por eso recuerdo muy bien. Nosotros habíamos pedido que se ingrese las zonas especiales, porque sí son importantes, son muy importantes. ¿Qué es lo que pasa con estas zonas? Y yo recuerdo muy claramente que en la discusión que tuvimos la primera vez, porque esta es la primera actualización, pero ya tuvimos un PUGS anterior. Recuerdo que el doctor Mejía, justamente, que es quien creó la LOOTUGS él decía, Mejía necesita zonas especiales, porque ahí nosotros vamos a poder ingresar la concesión onerosa de derechos. Pero es importante mencionar a la comunidad, que más allá del tema industrial, que también es muy importante porque nosotros necesitamos ingresos como municipio por el tema industrial ejemplo, ya vamos a revisar barios como el Cortijo, el Corazón, Gualilagua. Yo hice todo un cronograma de todos los barrios Niño Jesús de Praga, necesitamos dar soluciones, por favor. O sea, yo sí quiero ser muy clara, que la ley y Mejía necesita las zonas especiales, porque además nosotros podemos dar soluciones, porque ahí ingresamos el aprovechamiento, ¿no es cierto? Justamente el aprovechamiento. Entonces, son barrios, no sé si aquí están de los Arrayanes, están el Manzano, San Alfonso, si ustedes ven, son la mayoría, casi el noventa y nueve por ciento son barrios, Culalá, el problema que tenemos en Culalá, en la Isla, en Cutuglagua, tenemos problemas en San Sebastián. Ustedes van a revisar y al final y vamos a ver. Entonces, no se agregó estas zonas especiales, ahora sí se está agregando y más allá de dar solución al tema industrial, que es muy importante, también es para el tema de barrios. Entonces, si es necesario que vaya el articulado, obviamente

vamos a tener que aprobar el anexo, porque lo… y los barrios que nos están escuchando, porque podría nombrar a todito los que vamos a dar solución y esto es para mejorar la habitabilidad de donde están ahora, porque anteriormente esos polígonos eran distintos a lo que ya nos pasó en el PUGS anterior, recordamos que volvimos a ser el suelo rural cuando éramos urbanos, sí, y yo sí quisiera dejar claro y es necesario que ese articulado vaya.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, pero no, señor alcalde, no en todos los casos, sí, hay dos casos puntuales que a mí sí me preocupan, que son dos lotes que creo que hemos discutido aquí realmente un montón con respecto a este tema que fueron sacados incluso como asentamientos humanos de regularización prioritaria, pero ahora me sorprende que esos dos lotes estén colocados dentro de las zonas de asignación especial, entonces yo sí, por favor, y exhorto al resto de compañeros, antes de que se apruebe este articulado hay que revisar los anexos, porque en los anexos es donde están especificados todas estas zonas que a través de este artículo van a ser reconocidos, entonces no se puede aprobar el artículo mientras no se haga la revisión de los anexos donde están identificadas todas estas zonas. Eso es nada más el pedido, señor alcalde, por favor, para que al final se haga esa revisión. Gracias, señor alcalde,

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal le pido que por favor me diga cuales son esos lotes quiero que diga cuales son los lotes y después de eso pedirle al señor director técnico para que le dé la explicación necesaria

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: nos han remitido 38 hojas en la ZAE, sí, entonces yo creo que es necesario que se revise, sí, cada uno de estos anexos con el objetivo de que lo que nosotros estamos recomendando aquí, sí, identificando dentro de la sección 6, sí, que son las zonas de asignación especial, sí, sean identificadas, por favor, eso es lo que yo estoy pidiendo. Están alrededor de, son 37, 37 zonas que han sido reconocidas, sí, entonces yo tengo algunas preguntas, por ejemplo, con el tema del manzano y todo el tema, me gustaría que una vez que se haga la revisión de las ZAES, por favor, se nos vaya explicando por parte del director, por favor. Son 37, 37 lotes de los cuales están, si quieren les voy nombrando ¿no? Alóag El Cortijo, tenemos El Corazón, Alóag, tenemos Alóag San Cristóbal, Alóag Gualilagua, Alóag Aychapicho, tenemos Aloasí La Estación, Aloasí Culalabajo, Aloasí El Tajo, Aloasí La Estación, Aloasí La Esperanza, Aloasí Miraflores, Aloasí Miraflores, Aloasí Divino Niño Jesús, Aloasí Los Arrayanes, Cutuglagua Yamanguango, Cutuglagua Ciudad del Sol, Cutuglagua Vista Hermosa UNORIC Cutuglagua Vista Hermosa, Cutuglagua El Manzano, Cutuglagua San Alfonso, Cutuglagua San José, Cutuglagua La Isla, Machachi Romerillos, Machachi San José de Romerillos, Tambillo El Rosal, Tambillo El Rosal, Tambillo El Capulí, Uyumbicho San Sebastián, Uyumbicho Santa Catalina, Uyumbicho San Sebastián, Uyumbicho Chukiragua, Cutuglagua La Isla, Aloasí Culalá, Machachi

Mamahuacho, Alóag Aychapicho, Alóag Tanichilla. Esas son las zonas que están identificadas, señor alcalde, yo creo que es necesario que se haga una revisión al final, como han propuesto los compañeros, por favor

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: sí, se ha hecho una revisión, señor director, quiero que le dé la explicación necesaria que estos ya son sectores, ya barrios que existen, muchísimas viviendas que ellos lo que necesitan es una regularización, tenga la onda.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiestan: claro, por supuesto, señor alcalde, todo lo que está planificado en la ZAE es en inicio una identificación, a través de esa identificación hay que generar los planes urbanísticos complementarios, donde obviamente vamos a revisar la parte técnica ya para la implementación de esta ZAE, que cumple con toda la normativa legal vigente, y dentro de esto no significa directamente una afectación en ninguna de esas ZAE, porque obviamente vamos a tener que cumplir con el marco normativo legal, por ejemplo, en la implementación de zonas industriales, regularización de asentamientos humanos, el reglamento de la ley de tierras rurales y la resolución 006, nos piden primero tener una autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería para un cambio de uso de suelo, para proceder al proceso de regularización, y por eso se ha implementado esta identificación, con el fin de que en el proceso de formulación de estos planes urbanísticos complementarios, para que se implementen estas ZAE, poder cumplir con todo el marco legal y todos los requisitos técnicos que aseguren el desarrollo urbano sostenible.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias, se ha dado una explicación necesaria, señorita secretaria, tenga la onda de seguir.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización señor alcalde.

CAPÍTULO II
HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 168.- Habilitación del suelo. - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su edificación, este implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, es requisito previo indispensable para el otorgamiento de una licencia o autorización de edificación o construcción.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo Código de Edificabilidad.

SECCIÓN I
DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

Artículo 169.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes. - Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 170.- Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial municipal, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación vehicular, de acuerdo a las reglas técnicas vigentes aplicables.

Su construcción será realizada por el promotor del proyecto, sujetándose a la normativa prevista en esta ordenanza; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en la normativa técnica aplicable y otros instrumentos de planificación que existan.

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

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cualquier fraccionamiento de suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los lotes resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados a la municipalidad, para su mantenimiento y gestión.

Artículo 171.- Plan Vial. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de suelo deberá contemplar el plan vial local y determinación de los sistemas viales locales y complementarios. Para los efectos de la presente normativa se establece la siguiente clasificación en el sistema vial cantonal:

1. Sistema vial urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo; y,
2. Sistema vial rural, respecto a las zonas definidas como rurales en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que son competencia del nivel de gobierno correspondiente.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas se encuentran previstas en la correspondiente norma técnica. La Dirección de Planificación Territorial, la

Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Movilidad y Transporte, planificarán y diseñarán conjuntamente la estructura vial principal en la circunscripción del Cantón Mejía, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial y de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a través de la Dirección de Obras Públicas diseñará todas las vías locales, peatonales, escalinatas, ciclovías, en base a la planificación vial que establezca la Dirección de Planificación Territorial. Este diseño será enviado para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas previo a la aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el código de edificabilidad y constarán en la información del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).

Artículo 172.- Elementos del sistema vial. - Las vías estarán constituidas por: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación, ciclovías y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito, señalética horizontal y vertical y cruces peatonales. Las especificaciones de cada uno de estos elementos se encuentran previstas en la normativa técnica correspondiente.

Artículo 173.- Jerarquización vial. - El tipo de vía y sus respectivos anchos para su aplicación en las proyecciones viales que requieran los diferentes tipos de proyectos se presentan a continuación:

Tabla 2 “Tipos de vías”.

JERARQUIZACIÓN VIAL	
CLASIFICACIÓN	**FUNCIONALIDAD**
Pasaje	Vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, llega a una curva de retorno, con una longitud máxima de 60 m.
Vías Locales	Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características: a. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos. b. Tiene prioridad la circulación peatonal.

	c. Permiten una velocidad máxima de operación de hasta 30 km/h. d. Admiten medidas de moderación de tráfico. e. Excepcionalmente, permiten tráfico pesado de media y baja capacidad, previo criterio técnico favorable del rector municipal de la movilidad. f. Dan acceso a los predios frentistas. g. Todas las intersecciones son a nivel. h. Permiten el estacionamiento lateral. i. Admiten la circulación de rutas de transporte público urbano.
Vías Colectoras	Las vías colectoras sirven para llevar el tránsito de las vías locales a las arteriales y en algunos casos a las vías estatales cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Dan servicio tanto al tránsito de paso, como hacia las propiedades adyacentes.
Vías Arteriales	Las vías arteriales permiten una buena distribución y repartición del tráfico a las vías colectoras y locales. Son aquellas que se catalogan como principales dentro de la urbe.

Artículo 174.- Determinación de anchos viales por tipo de vía. - Todos los proyectos de fraccionamiento que requieran de la obtención de la licencia municipal deberán observar la siguiente regulación aplicable a los anchos viales en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del cantón Mejía.

Tabla 3 “Dimensiones de anchos viales por tipo de vía”.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS VIALES EN EL CANTÓN MEJÍA								
#	Denominación	Longitud de vía (m)	Ancho vía (m)	Ancho calzada (m)	Ancho acera (m)	Parterre (m)	Ciclovía (m)	Número de Carriles
1	Pasaje	Menores a 80	6,50	3,50	1.50	-	-	1
	Peatonal	Menores a 80	6.50	-	6.50	-	-	-

2	Local	De 80,00 a 150,00	10,00	7,00	1,50	-	-	2
		De 150,00 en adelante	12,00	7,00	2,50			2
3	Colectora	Variable	17,00	14,00	2,50	-	-	4
4	Arterial	Variable	22,00	14,00	mínimo 2,50	Variable	Variable	4

Artículo 175- Derecho de vía. - El derecho de vía es la franja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Dicha área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción.

Los predios ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

Artículo 176.- Prohibición. - Queda prohibida la urbanización en lotes colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía. A efectos de esta disposición, se entiende por "urbanización" el fraccionamiento de terrenos en más de diez lotes.

Artículo 177.- Habilitación de vías. - Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la entidad encargada de la regulación y control de la electricidad.

La vía deberá proyectarse con una percepción técnica garantizando su desarrollo continuo sin obstáculos, ni quiebres, puesto que deberá regular y tener el mismo ancho en toda su extensión. Los pasajes serán de seis metros (6 m.) de ancho y máximo de sesenta metros (60 m.) de longitud y mantendrán una acera de un metro (1 m).

En caso de proyectarse escalinatas peatonales, éstas tendrán un ancho de tres metros de ancho (3,00m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) que sirva de acceso para un máximo de 6 lotes, además el propietario es el encargado de realizar las obras de infraestructura y entregar a la Municipalidad.

Artículo 178.- Determinación Ancho Vial. - Los anchos viales para proyección en proyectos de fraccionamientos deberán mantener el mismo ancho de la vía principal a la cual se conectan para mantener la trama urbana y deberán continuar el trazado vial. Para proyectos de fraccionamientos superiores a 40 lotes se deberá establecer una vía arterial principal que promoverá el desarrollo de vías colectoras y locales dentro del proyecto.

La proyección de una vía se la deberá diseñar y plantear dentro del predio que se someterá al fraccionamiento, no se podrá diseñar la vía en lotes privados colindantes. En caso de vías proyectadas se deberá contemplar el ancho establecido en el cuadro de determinación anchos viales por tipo de vía de la presente ordenanza, sin que esta dimensión se vea afectada por ningún elemento constructivo del predio colindante a la vía.

Artículo 179.- Predios mayores a una hectárea y directrices viales en suelo urbano.- Los predios mayores a una hectárea en suelo urbano previo a realizar procesos de fraccionamiento deberán solicitar a la Dirección de Planificación Territorial un informe que contenga las directrices y afectaciones viales que para el efecto esta dirección dicte, las cuales constituirán un acto administrativo con efectos de cumplimiento obligatorio que terminará con una Resolución Administrativa de aprobación del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para su ejecución. Para afectar un predio de estas características se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Mantener la continuidad de las vías circundantes al predio;
2. Generar amanzanamientos con longitudes de lado de manzana mayores a 20 metros y menores a 100 metros;
3. Las vías mínimas para fraccionamientos serán de 6.5 metros de ancho hasta 100 metros de longitud y de 10 metros, dos carriles, hasta 5 manzanas de cobertura, si dichas vías sirven exclusivamente a más de 5 manzanas se deberá establecer una vía de 20 metros de y 4 carriles; y,
4. El número de vías que afecten a predios de estas características podrá variar dependiendo de la especificidad del fraccionamiento mientras se observen los criterios de los numerales anteriores.

Artículo 180.- Vías en el Área Rural. - Para proyectos en suelo rural el diseño y proyección vial estará sujeto a las disposiciones normativas establecidas por el nivel de gobierno competente en este tipo de vialidad rural, así como también, deberá sujetarse a lo estipulado en la normativa nacional vigente y su reglamentación.

Artículo 181.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público. - Todo fraccionamiento tramitado voluntariamente por el administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entregará gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía el área verde correspondiente al porcentaje de área verde pública y vías según las siguientes consideraciones:

1. En fraccionamientos en suelo urbano, el área verde y área comunitaria entregada en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada;
2. Los proyectos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes deberán contribuir con el 15% de área verde pública y sujetarse a todos los parámetros establecidos en esta ordenanza;
3. En los casos de fraccionamiento por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública y área comunitaria, el o los herederos que propongan un nuevo fraccionamiento, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%; y,
4. En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en esta norma.

Artículo 182.- Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías. - No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

1. Los fraccionamientos en suelo rural subclasificado de producción o protección, con fines de partición hereditaria o donación, siempre y cuando no se destine para su venta. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación o insinuación judicial. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Municipal Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado. La medida de los lotes resultantes

no podrá ser menor al lote mínimo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo;

2. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Cantón Mejía u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o local; y
3. Cuando la Municipalidad mediante Resolución de Concejo Municipal resuelva el fraccionamiento de un predio considerado como área verde de dominio de la Municipalidad y que sea producto de un fraccionamiento.

Artículo 183.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes, y áreas para equipamiento comunitario o comunal. - Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

1. Las áreas verdes y de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos con pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas de bosque o naturales evaluadas previamente por la Dirección de Planificación Territorial;
2. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal;
3. No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por protección por riesgo, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, líneas de alta tensión, acueductos y servidumbres de paso. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de fraccionamiento correspondientes;
4. Deberá estar en concordancia con las definiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo;
5. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significa en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley;

6. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento;
7. Los urbanizadores o promotores inmobiliarios deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al gobierno municipal de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente y a los estándares urbanísticos que se dicten para el efecto;
8. Se deberá entregar a la Municipalidad las áreas verdes con su correspondiente cerramiento perimetral de malla galvanizada y tubos metálicos de 2 y 3" superior, inferior y cortavientos apoyados en un zócalo de 60 m. Con una altura total de 2.30m;
9. Caminerías de piso de hormigón, asfalto o adoquín con su respectivo bordillo en un ancho de 1.50m;
10. Para fraccionamientos con proyección de más de 30 lotes, se requerirá se entregue a la municipalidad el área comunal contemplada en una construcción, misma que se tomará en cuenta para el diseño del salón principal 3m² por lote con un área máxima de 500m², además deberá contar con baterías sanitarias para hombres y mujeres y una cocina con mínimo un mesón y un lavabo;
11. Para fraccionamientos que se proyecten en el rango de 10 a 30 lotes, deberán determinar el área de juegos infantiles con un número mínimo de 3 juegos metálicos, anclados a una base de dado de hormigón armado, los proyectos que proyecten en el rango de 30 lotes en adelante deberán dejar el área de juegos infantiles con mínimo 5 juegos metálicos y una cancha correctamente implantada tomando en cuenta la dirección del sol;
12. Para proyectos con más de 30 lotes se deberá considerar parqueaderos extras 1 por cada 10 lotes, mismos que estarán ubicados próximos al área verde;
13. Los proyectos de fraccionamientos con más de 50 lotes considerarán la ubicación de una cisterna y una planta de tratamiento de aguas servidas; y,
14. Se deberá presentar planos estructurales de la construcción con sus respectivos estudios que deberán adjuntar al proceso.

Artículo 184.- Casos de compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en fraccionamientos. - Los fraccionamientos podrán compensar la entrega de áreas verdes y comunitarias bajo los siguientes supuestos:

1. En fraccionamientos de lotes en suelo urbano que tengan una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, se compensará con pago monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo en el territorio del Cantón Mejía;

2. Cuando el administrado solicite el fraccionamiento de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, se observará los siguientes casos:
    a. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública;
    b. Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a tres mil metros cuadrados, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en el código de edificabilidad asignado, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, valor que irá al fondo destinado para el mantenimiento y mejora de las áreas verdes;
4. En el caso de sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, de conformidad a lo estipulado el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia. Si el área de la sentencia es inferior a tres mil metros cuadrados, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado; y,
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a tres mil metros cuadrados, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en el código de edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado. El valor del suelo se calculará en función de la normativa municipal vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige en el Cantón de Mejía.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Artículo 185.- Consideraciones Especiales para la Contribución de Áreas Verdes y Áreas de Equipamiento Públicas. - La Dirección de Planificación Territorial, de acuerdo con los estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a este uso. La dimensión y características de áreas verdes, vías y equipamientos de los nuevos fraccionamientos, deberán ser diseñadas y construidas conforme con las reglas técnicas y estándares urbanísticos vigentes y ser lotes con accesibilidad a una vía pública o en proyección y deberá tener la consideración de frente y fondo que posteriormente se logre desarrollar construcciones de equipamiento.

Artículo 186.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- El mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal será responsabilidad del urbanizador hasta que se transfieran legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, luego se podrá suscribir un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Se generará un fondo específico para el mantenimiento, mejoramiento y generación de áreas verdes públicas propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Los recursos generados de la compensación en dinero en los casos previstos en esta norma pasarán a este fondo.

La Dirección Administrativa responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con la Dirección de Geomática, avalúos y Catastros; verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo con los planos de fraccionamiento registrados y aprobados.

Como documento habilitante para que se proceda a catastrar el proyecto aprobado en el catastro municipal el propietario deberá entregar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros la escritura de transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía del área verde.

Artículo 187.- Redes de infraestructura. - Los proyectos de fraccionamiento de suelo urbano deberán sujetarse a lo previsto en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo/NEC, y obtener los informes de factibilidad que correspondan.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a título gratuito, las redes de

infraestructura, vías y áreas verdes y equipamientos comunales; sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo con la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica técnicamente factible.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la entidad encargada de la regulación y control de la electricidad.

Las entidades competentes en materia de alcantarillado, agua potable y electricidad no podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad, a proyectos de habilitación y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. No obstante, lo indicado, las referidas empresas podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido la correspondiente Ordenanza de regularización.

Artículo 188.- Plazos para realizar las obras en los fraccionamientos del suelo. - Las obras de infraestructura en los fraccionamientos del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en la licencia municipal urbanística correspondiente y podrán ser ejecutadas por:

1. En fraccionamientos regulares, por propietarios o promotores privados; y,
2. En asentamientos humanos declarados de interés social será atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía

El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía según el caso.

El fraccionamiento del suelo podrá ser planificado y ejecutado por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras.

Artículo 189.- Recepción de áreas verdes públicas, áreas de equipamiento, vialidad e infraestructura. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía recibirá mediante escritura pública, las áreas verdes y de equipamiento público de conformidad con los planos aprobados y licencia municipal urbanística de fraccionamiento del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta norma vigente.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y comunicaciones que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas entidades prestadoras de servicios.

Artículo 190.- Incumplimiento. - En caso de que los titulares de las Licencias Municipales Urbanísticas de Fraccionamiento no procedan con la entrega oficial de las áreas verdes e infraestructura a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega del informe de finalización de obras, lo hará la municipalidad. El costo para los titulares será el oficial cobrado por las entidades encargadas, más un recargo del veinte por ciento (20%), a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

SECCIÓN II
DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 191.- Habilitación de la edificación. - La edificación se construirá en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo/NEC.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

Artículo 192.- Construcción o edificación. - Es todo proceso constructivo para realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado, estará sujeto a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinados en la presente Ordenanza y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 193.- Intervenciones de construcción. - Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva, conforme lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y Normas Ecuatorianas de Construcción NEC, Normas INEN, Estándares Urbanísticos y otras reglas técnicas vigentes, aplicables en cualquier predio que se encuentre en suelo urbano y rural.

Artículo 194.- Regularización de construcciones informales. - Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo conforme la Ordenanza emitida para la regularización de construcciones informales existentes.

Se permite la regularización de construcciones tanto en suelo rural como urbano, siempre que estas no contravengan la legislación nacional de protección ambiental, patrimonial y de riesgos, norma técnica ecuatoriana de la construcción y afectaciones.

No se permite la regularización de construcciones que excedan los aprovechamientos de los polígonos de intervención territorial en suelo de conservación, áreas de protección del sistema nacional de áreas protegidas, en zonas calificadas de riesgo no mitigable, áreas de conservación por patrimonio histórico cultural edificado.

Previo a la regularización de la construcción, el administrado deberá someterse al correspondiente proceso administrativo sancionador de ser el caso, y cumplir con la sanción resultante del mismo.

Las construcciones informales que se acojan al procedimiento de regularización de edificaciones existentes, cuando excedan el coeficiente de ocupación asignado por la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el área de ocupación excedente será entendida como edificabilidad máxima y estará sujeta al pago del área adicional según lo expuesto en este artículo, pudiendo regularizarse el 100% de la construcción.

Cuando el administrado se haya excedido de los aprovechamientos pagará por cada metro cuadrado que se haya excedido un valor equivalente al avalúo catastral dividido para (el área del terreno, más el área de terreno por el coeficiente de uso de suelo total) de conformidad con la siguiente fórmula:

VRAE= ME*(ACT/(AT+(AT*COST)))

Donde:

VRAE: Valor de Regularización por Aprovechamientos Excedidos

ME: Metros Excedidos

ACT: Avalúo Catastral del Terreno

AT: Área del Terreno

COST: coeficiente de uso de suelo total

El valor por pagar será por los metros cuadrados que indebidamente la construcción haya ocupado en los retiros o altura, conforme las regulaciones de la presente ordenanza.

Artículo 195.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable. - Se aplicará en los siguientes casos:

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 metros y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
    a. Mantendrán el retiro frontal;
    b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante;
    c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote; y,
    d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 200 m2, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo/NEC; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial;
3. Los lotes con un área menor a 170 metros cuadrados tanto en suelo urbano como rural, independientemente de los aprovechamientos asignados en los polígonos de intervención territorial, siempre que sean producto de fraccionamientos previos a la vigencia de esta ordenanza podrán habilitar edificaciones con una forma de ocupación sobre línea de fábrica y un coeficiente de ocupación del 80% en planta baja, con una altura de 2 pisos, siempre que estos aprovechamientos sean más beneficiosos que los asignados en el polígono de intervención territorial correspondiente; y,
4. Los lotes con un área menor a 500 metros cuadrados ubicados en suelo rural**,** sin perjuicio de los aprovechamientos asignados en los polígonos de intervención territorial, y siempre que sean producto de fraccionamientos autorizados previa a la vigencia de la presente ordenanza podrán habilitar

edificaciones con una forma de ocupación pareada y un coeficiente de ocupación del 35% en planta baja, con una altura de 2 pisos, siempre que estos aprovechamientos sean más beneficiosos que los asignados en el polígono de intervención territorial correspondiente.
La definición del lado al cual se debe mantener el retiro estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial y deberá reflejarse en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo en la sección observaciones.

La aplicación de estos aprovechamientos no estará sujetos al pago de concesión onerosa de derechos.

Art. 196.- Regulación del Régimen de Licenciamiento. - El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Municipal Urbanística de habilitación de suelo y edificación en el cantón Mejía se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Municipal Urbanístico contenido en esta Ordenanza.

Artículo 197.- Aprovechamientos urbanísticos para proyectos municipales y de entidades adscritas. - Para la implementación de proyectos municipales o de entidades adscritas, para fines de uso público y dotación de infraestructura, tanto en suelo urbano como en rural se permiten los siguientes aprovechamientos:

1. En el suelo urbano se permite el fraccionamiento en lotes mínimos de 72 metros cuadrados, un coeficiente de ocupación de suelo de 80%, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, con retiro posterior de 3 metros; y,
2. En suelo rural se permite el fraccionamiento con un área mínima de 500 metros cuadrados, con un coeficiente máximo del 40% en ocupación aislada con retiros de 3 metros a todos los lados en terrenos.

Los proyectos de dotación de vivienda de interés social no aplican para las disposiciones de este artículo. Por la naturaleza de la necesidad, se podrán conceder otro tipo de aprovechamientos más beneficiosos para proyectos exclusivamente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía previa resolución favorable del Concejo Municipal. Este tipo de aprovechamientos no están sujetos al pago de concesión onerosa de derechos.

SECCIÓN III

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 198.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal. - Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las siguientes:

1. Las edificaciones ubicadas en áreas de suelo urbano y en áreas de suelo rural observando las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en sus planes urbanísticos complementarios;
2. En suelo rural de producción se permite la propiedad horizontal en proyectos productivos, logísticos o residenciales que deberán observar los coeficientes de aprovechamiento asignado; y,
3. Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen los estándares urbanísticos y normas arquitectónicas viales, establecidas en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros:
    a. En suelo urbano en lotes de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de área neta o urbanizable, con una tolerancia del 5% de dicha superficie;
    b. En suelo rural de producción, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000m²) de área neta o urbanizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

Artículo 199.- Obtención de la autorización de Propiedad Horizontal. - La autorización de Propiedad Horizontal, se emitirá a través de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

Las Licencias Municipales Urbanísticas de Intervenciones Constructivas que incluyan construcciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán estar debidamente inscritas en el Registro de Propiedad.

SECCIÓN IV

AFECTACIONES

Artículo 200.- Afectaciones. - Las afectaciones constituyen una limitación a las autorizaciones de fraccionamiento, edificación, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los instrumentos de planificación urbanística que lo desarrollen. Las afectaciones podrán aplicarse en suelo urbano y rural.

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

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

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

Artículo 201.- Tipos de afectaciones. - Las afectaciones son cargas urbanísticas aplicadas al suelo que limitan el uso y ocupación de este.

Estas afectaciones podrán ser:

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

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

Artículo 202.- Enajenación de predios afectados. - El que enajene terrenos o edificios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá hacer constar la afectación en el correspondiente título de enajenación.

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 consideración para futuros actos transaccionales.

La infracción de estas disposiciones facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un (1) año contado desde la fecha de suscripción del mismo y podrá a su discreción exigir la indemnización de daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si

no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Artículo 203.- Áreas de protección especial. - Las áreas de protección especial corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, sistema interconectado, línea férrea, oleoducto de crudo pesado, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en planes urbanísticos complementarios. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Artículo 204.- Franja de protección de cuerpos de agua. - Son zonas adyacentes a cuerpos de agua, tales como: ríos, quebradas, vertientes, canales de riego y redes de agua, en estas zonas se prohíbe la realización de construcciones temporales y permanentes, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Las dimensiones específicas de las franjas de afectación se encuentran en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Previo informe favorable de la autoridad competente se podrá realizar obras de regeneración, mejoramiento, parqueaderos, áreas arborizadas, obras de paisajismo, recreación, deportivas, en las riberas y zonas de protección de cuerpos de agua, sin estrechar su cauce, dificultar su curso o causar daño a propiedades vecinas, garantizando siempre las condiciones de seguridad, estas serán destinados para uso público.

Artículo 205.- Lineamientos para las franjas de protección de cuerpos de agua. - En las franjas de protección de cuerpos de agua se tomará en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Contar con un embaulamiento no disminuye o elimina la franja de protección del cauce de agua, este se mantiene conforme su categoría;
2. 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;
3. Cuando un lote tenga talud o ladera y esté se encuentre junto a cuerpos de agua, cuya estabilidad no esté garantizada, 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 del nivel de pendiente observando lo siguiente:
    a. En caso de que la pendiente de talud tenga más de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 15 metros;

b. En caso de que la pendiente de talud tenga menos de 27 grados (50%) y sea inestable la franja de protección será de 10 metros;
c. Si el talud corresponde al corte de una vía se aplicarán las normas de estabilidad conforme las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y se respetará el correspondiente derecho de vía reglamentario.

4. Todos los taludes cuya altura sea menor a 5 metros y no requieran obras de ingeniería para su estabilidad deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior debe estar libre de humedad.

Artículo 206.- Determinación de Borde Superior. - La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros será la encargada de emitir el informe de borde superior en ríos, quebradas, acequias, etc.

Para la determinación del borde superior se establece el procesamiento fotogramétrico y de levantamiento de datos en campo, mediante parámetros de forma, relieve, red de drenaje; con el uso de herramientas como: Nube de puntos (dispersa y densa), Malla (Modelo 3D), Modelo Digital de Elevaciones (DEM), Curvas de Nivel, Modelo Digital del Terreno (DTM), Mapa de Densidad de Drenaje, Orto-mosaico e inspecciones, cortes de terreno.

Artículo 207.- Del Informe de Borde Superior. - La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros será la responsable de generar el informe y emitir la certificación de Borde Superior que defina las áreas de protección con la finalidad de que esta información sea incluida en los diversos procesos territoriales.

Artículo 208.- Derecho en Casos De Embaulamiento. - En ductos colectores de líquidos sin presión, se establecerá el retiro mínimo de 10 metros a cada lado, medidos desde el eje del embaulado o ducto colector y en áreas que afecten propiedades particulares o atraviesen construcciones el retiro, se manejará mediante un informe técnico conjunto entre la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Generación Eléctrica (EPAAGE MEJÍA EP) y la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 209.- Derecho Línea Férrea. - La vía ferroviaria consta con un derecho de vía que no puede ser invadida por ningún motivo, por lo que está terminantemente prohibido cualquier actividad comercial dentro de los mismos; es decir se debe considerar que existe un derecho de vía consagrado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y su Reglamento. Los derechos de líneas férreas son los siguientes:

1. **Derecho de Línea Férrea Rural:** Establecido de veinticinco (25) metros a cada lado de la vía férrea en el suelo rural; y,
2. **Derecho de Línea Férrea Urbana**: Establecido de diez (10) metros a cada lado de la vía férrea en el suelo urbano.

En caso de predios que colinden directamente con la línea férrea y no con una vía pública deberá acercarse a la Dirección de Movilidad y Transporte para que se proceda con la solución técnica más adecuada, documentos que serán anexados al proceso de fraccionamiento.

Artículo 210.- Derecho de Sistema Interconectado. - Se establece en quince (15) metros a cada lado, medidos desde el eje del sistema en el caso de construcciones; sin embargo, esta área se puede destinar para área verde y equipamiento comunitario.

Artículo 211.- Derecho de Poliducto. - Se establece un retiro de cuatro (4) metros a cada lado, medidos desde el eje de la tubería; esta área está prohibida de ser utilizada a excepción del tránsito peatonal, siempre y cuando exista el informe técnico respectivo.

Artículo 212.- Condicionantes. - Los derechos establecidos no generan la pérdida del derecho real de dominio del propietario, pero se prohíbe la construcción en las áreas afectadas.

SECCIÓN V

DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 213.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

1. El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), y;
2. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

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

Artículo 214.- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS). - El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo es un documento informativo emitido

por la Dirección de Planificación Territorial, el cual contiene regulaciones mínimas urbanísticas a nivel predial establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo contendrá al menos los siguientes datos:

1. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente;
2. Nombre del Propietario, ubicación, superficie y áreas construidas del predio;
3. Clasificación y subclasificación de suelo;
4. Tratamiento;
5. Uso del suelo general y específicos;
6. Disposiciones contenidas en el Código de Edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, Código de Edificabilidad básica, Código de Edificabilidad general máxima y retiros obligatorios;
7. Afectaciones:
    a. Vial (de ser el caso);
    b. Riesgos Naturales (de ser el caso);
    c. Hídrica (de ser el caso);
    d. Ambiental (de ser el caso);
    e. Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso);
    f. Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la presente ordenanza; y,
    g. Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.

Todos los predios que se encuentren dentro de la circunscripción del Cantón Mejía, estarán sujetos a cumplir las regulaciones mínimas urbanísticas que contiene el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.

Artículo 215.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (“ICUS”). - El informe de compatibilidad de usos de suelo es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos, restringidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Cantón Mejía, el mismo que será otorgado por la Dirección de Planificación Territorial.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad, condiciones de implantación determinados en el Plan

de Uso y Gestión de Suelo, o demás instrumentos de planificación vinculantes. Este informe no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

SECCIÓN VI

DE LAS REGLAS TÉCNICAS

Artículo 216.- Reglas Técnicas. - Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente. Coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo 217.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las especificaciones de orden técnico que detallan y especifican los contenidos de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), para el diseño urbano, arquitectónico y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

CAPÍTULO III
LICENCIAMIENTO
SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo 218.- Título jurídico. – El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización se denominará "Licencia Municipal Urbanística", el cual es otorgado para la realización de intervenciones de utilización o aprovechamiento, habilitación de suelo y edificación que se autoricen por la misma.

En el título jurídico de la Licencia Municipal Urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las Reglas Técnicas y normas jurídicas que se deben contemplar.

Artículo 219.- Naturaleza. - Las Licencias Municipales Urbanísticas son herramientas de gestión mediante las cuales se autoriza y habilita las intervenciones en el suelo, estás se encuentran sujetas a regulación y control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 220.- Competencias en materia de Licenciamiento. - La Dirección de Planificación Territorial será la autoridad administrativa competente para otorgar, modificar, suspender y revocar las licencias municipales urbanísticas.

La Dirección de Planificación Territorial ejercerá la potestad de control previo al otorgamiento de una Licencia Municipal Urbanística, de conformidad con el procedimiento previsto en esta normativa, y será su deber coordinar sus actuaciones con las demás entidades municipales necesarias.

La Dirección de Planificación Territorial, es quien ejerce la potestad de inspección técnica de habitabilidad previo, durante y después del proceso constructivo conforme los términos aprobados por una Licencia Municipal Urbanística.

Sin perjuicio de lo mencionado, la Comisaría competente ejercerá la potestad de control, inspección técnica, instrucción de los procesos administrativos sancionadores e imposición de multas.

Se entiende por inspección general al conjunto de actividades de verificación y observación en las que no se necesita hacer pruebas técnicas para determinar que los datos o hechos a ser informados.

Artículo 221.- Principios Rectores del Procedimiento de Licenciamiento Urbanísticos. - Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias Municipales Urbanísticas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía están sometidos a los principios de legalidad, debido proceso, celeridad y transparencia.

Se impulsarán de oficio en todas sus fases, salvo expresa disposición en contrario que determine la necesidad de una actuación a cargo del administrado. Las fases y requisitos del procedimiento estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en la norma.

Artículo 222.- Tramitación previa y conjunta con otras licencias municipales urbanísticas o autorizaciones. - Si las actuaciones del administrado necesitarán además de la Licencia Municipal Urbanística solicitada, la concesión de otro tipo de autorizaciones a cargo de otras Direcciones Municipales o de autoridades públicas, se tramitarán en el orden que corresponda por separado.

Aquellas actuaciones que requieran, además de la Licencia Municipal Urbanística solicitada de otras autorizaciones que se encuentren vinculadas al trámite, siempre que

el ente otorgante sea la Dirección de Planificación Territorial, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento.

Artículo 223.- Servicio unificado de licenciamiento y coordinación administrativa.

La competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para el licenciamiento de actuaciones de los administrados debe ser compatible con el ejercicio de otros niveles de gobierno y otros organismos públicos.

Cuando la obtención de una Licencia Municipal Urbanística requiera autorización previa o informe de otro organismo público, podrá establecerse un servicio de tramitación unificado del que formen parte las distintas autoridades competentes. Las direcciones y unidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía están autorizados para alcanzar el objetivo de modernización y simplificación de los procedimientos de licenciamiento, conforme los procedimientos pertinentes.

Artículo 224.- Inspecciones o comprobaciones unificadas de cumplimiento normativo y de Reglas Técnicas. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en cualquier momento previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, así como de manera posterior, podrá realizar una inspección sobre la información declarada por el administrado y del efectivo cumplimiento de las obligaciones legales y Reglas Técnicas.

Los administrados tienen el deber con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de colaboración, suministro de información y documentación y acceso a las instalaciones, o al lugar en que se ejerzan las actividades. La inobservancia de esta obligación será sancionada.

Las direcciones y unidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, a cargo de inspección, coordinarán el ejercicio de sus competencias, de modo que las tareas de inspección puedan ser realizadas de manera unificada, mediante los informes técnicos correspondientes cubriendo los aspectos de examen de cada una de las direcciones y unidades municipales encargadas de la gestión.

La potestad de inspección y control previo o posterior al otorgamiento de Licencias Municipales se ejercerán a través de la direcciones y unidades que tengan esta atribución de manera directa y podrán contar con el auxilio de otras entidades, cuando se requiera la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas particulares y específicas.

Artículo 225.- Calidad de los servicios. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía implantará sistemas para mejora de calidad de servicios,

con un adecuado registro de información, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos. También elaborará estadísticas anuales que contengan datos de los servicios prestados y todas las circunstancias que puedan ser de interés municipal.

Artículo 226.- Asesoramiento e información. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía tiene el deber de informar, asesorar y orientar a los administrados sobre las condiciones técnicas y jurídicas requeridas para obtener una Licencia Municipal Urbanística. La Dirección de Planificación Territorial brindará el servicio de asesoramiento e información acerca de las licencias a su cargo.

Artículo 227.- Intervención de profesionales. - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, que regulan los procedimientos municipales, en los que se requiera la intervención de un profesional para obtener una licencia municipal urbanística, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con la ley, y hará constar el registro del título correspondiente en los formularios.

Los Profesionales Técnicos competentes deberán estar acreditados y calificados en el registro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. Serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información establecidos en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

SECCIÓN II

DEL OTORGAMIENTO Y APLICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIAS MUNICIPALES URBANÍSTICAS

Artículo 228.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística (LMU). - Están obligadas a obtener la correspondiente Licencia Municipal Urbanística (LMU) todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho a habilitar suelo y edificar en el territorio del Cantón Mejía.

Artículo 229.- Clases de Licencias Municipales Urbanísticas. - Las licencias municipales urbanísticas son:

1. Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo, LMUF;
2. Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, LMUIC;

3. Licencia Municipal Urbanística para Intervención de la Morfología Urbana y la Estructura Predial.

Artículo 230.- Alcance de las Licencias Municipales. - El otorgamiento y obtención de una Licencia Municipal Urbanística supone:

1. El cumplimiento de los procedimientos establecidos en la presente ordenanza y demás normativa vigente;
2. La declaración del administrado del cumplimiento de Reglas Técnicas y de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), así como los Estándares urbanísticos, normas administrativas aplicables; y,
3. La verificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Mejía a través de sus direcciones y unidades administrativas.

La Licencia Municipal Urbanística se otorgará salvaguardando las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; no podrá ser fundamento para excluir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que pudieran incurrir los titulares de la licencia respectiva durante el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un administrado realice una intervención autorizada con la Licencia Municipal Urbanística no justifica el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, y su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de sus acciones.

SECCIÓN III

LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO (LMUF)

Artículo 231.- Objeto y alcance de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo (LMUF). - A través de esta licencia el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía autoriza al administrado el inicio de ejecución de obras, de acuerdo al Informe de Conformidad del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas que emita la Dirección de Planificación Territorial.

La "Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo", o por sus siglas LMUF implica:

1. Que el administrado obtuvo los informes de conformidad y cumple con lo dispuesto en las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de habilitación de suelo;

2. El titular de la licencia o el Promotor según corresponda, y los profesionales técnicos competentes, son íntegramente responsables del contenido de las declaraciones efectuadas dentro del formulario de solicitud; y,
3. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica, hasta que se constate a través de los controles a realizarse por parte de los organismos correspondientes.

Artículo 232.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo. - Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMUF, en los términos establecidos en este documento y en el ordenamiento jurídico del, los fraccionamientos de tipo ordinarios y agrícolas.

Artículo 233.- Actos no sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento del Suelo. - No será exigible la LMUF en los siguientes casos:

1. Las actuaciones que son objeto de órdenes de ejecución de la autoridad competente;
2. Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
3. Las actuaciones de las entidades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMUF; y
4. Otros procesos que obtengan otro tipo de licenciamiento.

Toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas legales, administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes, el ambiente, y, a coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo 234.- Vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. - La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento, sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas en esta norma, será otorgada por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas:

1. El plazo para iniciar las obras será de un (1) año a partir de la fecha de expedición de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento; y,
2. El plazo para terminar las obras será de tres (3) años a partir de la notificación de inicio de la actuación por parte del administrado.

Artículo 235.- De la Modificación de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. - Durante la vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de

Fraccionamiento se podrá solicitar modificaciones cuando existan variaciones en las condiciones o información provista para su otorgamiento.

La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento que se conceda en sustitución solo establecerá el contenido de la modificación, haciendo referencia expresa al título jurídico que se modifica. El plazo que contenga la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento modificatoria será el vigente, por lo tanto, el establecido en la licencia inicial caduca.

El trámite de la modificación de esta licencia será el mismo que el de su otorgamiento.

Dicha modificación sólo se podrá conceder por una sola vez y por el plazo otorgado en un inicio, siempre que la solicitud modificatoria se presente antes de que concluya el plazo de licenciamiento.

Artículo 236.- Transferencia de la licencia. - La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento puede ser transferida por su titular, el cesionario se subroga para sí la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones legales de la licencia municipal urbanística o de sus efectos. Esta transferencia supondrá que la transferencia deberá ser puesta en conocimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía por escrito y se hará constar en el texto de la licencia otorgada. Si las obras que deban darse dentro de la habilitación autorizada se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse una memoria técnica suscrita por ambas partes, en que se especifique el estado en que se encuentran.

Si la transferencia no se notifica, cedente y cesionario quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación y cumplimiento de esta licencia.

En caso de fallecimiento del titular, la notificación podrá realizarse mediante cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente.

Artículo 237.- Caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. - La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento caducará, en los siguientes casos:

1. Si el titular de la licencia no ha iniciado las actuaciones dentro del plazo autorizado;
2. Cuando no se hubiese concluido la actuación dentro del plazo autorizado;
3. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para subsanar deficiencias, sin haberlo hecho;

4. La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento caducará también si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado; y,
5. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 238.- Efectos de la caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. - La caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento impedirá iniciar o seguir con las actuaciones a realizarse, salvo la ejecución de trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, bienes y el ambiente, para lo cual el administrado notificará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para su control.

La caducidad de La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 239.- Caducidad por razones de legitimidad. - La Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento podrá ser revocada, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por parte de la Dirección de Planificación Territorial, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas. Tal vicio se considera a todos los efectos como no convalidable y los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

Artículo 240.- Procedimiento y requisitos para el otorgamiento de la licencia municipal urbanística de fraccionamiento. - Las solicitudes de Licencias Municipales Urbanísticas de Fraccionamiento se tramitarán conforme los requisitos, documentación y procedimiento establecidos en la correspondiente Resolución Administrativa aprobada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 241.- Del Proyecto Técnico. - Para la tramitación de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, y/o promotor junto con los Profesionales Técnicos competentes.

Se entiende por promotor a la persona natural o jurídica que se encarga de planificar, financiar y ejecutar proyectos de urbanización o edificación, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal para conseguirlo.

Artículo 242.- Informe de Conformidad del Proyecto Técnico. - El informe de conformidad del proyecto técnico es el informe favorable extendido por la Dirección de Planificación Territorial, en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal vigente, incluyendo las normas INEN de urbanismo, Normas Ecuatorianas de

la Construcción (NEC), estándares urbanísticos aplicables y reglas técnicas previstas para procedimientos de habilitación.

El Informe de Conformidad del Proyecto Técnico no autoriza el trabajo de intervención física alguna en el territorio del Cantón de Mejía, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento. El Informe de Conformidad se incorporará al título de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento.

Artículo 243.- Garantías. - En todos los casos de urbanizaciones, fraccionamientos, fraccionamientos agrícolas, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno que no están comprometidos como garantía de ejecución de obras; estos no serán transferibles mientras no se ejecuten todas las obras de infraestructura**.**

Artículo 244.- Formas de las Garantías. - Los propietarios, sus representantes o mandatarios podrán presentar una o más de las siguientes garantías:

1. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país;
2. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país;
3. Certificados de depósito a plazo emitidos por una institución financiera legalmente establecida en el país; y,
4. Primera y preferente Hipoteca sobre el número de lotes dentro del mismo proyecto; los bienes gravados quedarán prohibidos de enajenar. Los lotes sujetos de garantía por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto. No será necesario dejar el ciento por ciento del proyecto como aval de ejecución**.**

Artículo 245.- Vigencia de las garantías. - Las garantías deben estar vigentes hasta cuando se firme el acta de entrega recepción definitiva, por tanto, deberán renovarse mínimo con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento, caso contrario se harán efectivas.

Artículo 246.- Custodio de las garantías. - Estas garantías estarán en custodia de la Dirección Financiera, el director de Planificación Territorial será el responsable de exigir las renovaciones o de hacerlas efectivas cuando sea del caso.

Artículo 247.- Revocación o modificación. - No se podrá revocar o modificar la aprobación del proyecto ni la autorización concedida, si el proyectista o propietario del

proyecto ya hubiese realizado promesas de compra venta o transferencia de dominio con los lotes que no quedaron como garantía. Será responsabilidad de cada comprador la forma de adquisición de los lotes de terreno en las condiciones que se encuentra el proyecto. Se deslinda de responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía por esta negociación.

Artículo 248.- Suscripción e Inscripción. - Los Notarios y el Registrador de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, para la suscripción e inscripción de una escritura de predios que han sido divididos, exigirán como requisito la resolución de aprobación de fraccionamiento, urbanización o lotización; de no presentarse, no podrán realizar completar la inscripción.

Artículo 249.- El informe de conformidad de inicio de obras. - El informe de Conformidad de Inicio de Obras establece el comienzo formal de las obras aprobadas del proyecto técnico aprobado dentro de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento (LMUF) otorgada.

Artículo 250.- El informe de conformidad de finalización de obras. - El informe de conformidad de Finalización de Obras establece la conclusión formal de las obras realizadas, que estas cumplen con el proyecto técnico aprobado dentro de la Licencia Municipal Urbanística de Fraccionamiento**.** Una vez expedido el informe de conformidad de Finalización de Obras, la Unidad de Fiscalización ordenará inmediatamente la devolución de las garantías otorgadas por el administrado.

SECCIÓN IV

DE LA LICENCIA MUNICIPAL URBANÍSTICA DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS (LMUIC)

Artículo 251.- Objeto y alcance de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.- A través de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía autoriza al administrado iniciar las obras de edificación, de acuerdo a los informes de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos aplicables y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, notificar e iniciar las obras de edificación.

El título jurídico se denominará "Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas", o por sus siglas LMUIC.

La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas implica:

1. Que el administrado obtuvo los informes de conformidad de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas del proyecto de edificación por parte de la Dirección de Planificación Territorial;
2. El titular de la licencia, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones establecidas en el formulario de solicitud, la documentación adjunta al mismo; y,
3. La información sobre la cual se emite la autorización se presume verídica hasta que se constate físicamente a través de controles o verificaciones por parte de la Comisaría competente y/o la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 252.- Responsable Técnico. - Todas las obras de edificación (intervenciones mayores), deberán contar con un responsable Técnico, mismo que garantizará que el proceso de construcción se esté realizando de acuerdo a la documentación entregada y los parámetros establecidos. El propietario, representante legal y/o el responsable técnico deberá solicitar el retiro o cambio de Responsabilidad Técnica, considerando los requisitos establecidos por la Municipalidad.

Artículo 253.- Actos sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas a todos los actos de edificación dentro del Cantón Mejía y en particular los siguientes:

Las intervenciones mayores, que por sus características y especialización necesitan de un Proyecto Técnico como:

1. Las obras de edificación que incluyan obras de construcción, reconstrucción, rehabilitación y ampliación. Se entiende por:

    a. “Obras de Construcción” las que tienen por objeto la construcción de una edificación nueva;
    b. “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición de una edificación preexistente, a través de una nueva construcción la reproducción de las características formales de algún lugar;
    c. “Obras de Rehabilitación", las que tienen por objeto restaurar, reforzar o modificar una edificación existente para mejorar su seguridad, funcionalidad y durabilidad; y,
    d. “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.

2. La demolición de edificaciones existentes, inventariadas o en Áreas Patrimoniales;
3. Las obras de consolidación estructural buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación;
4. Las intervenciones arquitectónicas en bienes inmuebles patrimoniales;
5. Las Intervenciones de Trabajos Varios, que por su naturaleza tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido:
    a. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:
    i. Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 30 m2, respetando lo establecido en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo, que no responda a procesos ampliatorios que comprometan la estabilidad estructural. Estas edificaciones no podrán ser destinadas a vivienda;
    ii. Desbanque, movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones, responderá al proyecto aprobado por la autoridad competente;
    iii. La construcción de cerramientos conforme a lo establecido en los estándares urbanísticos;
    iv. Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento de edificaciones existentes, y;
    v. Construcción de muro de contención bajo requisitos y formatos establecidos por la Municipalidad, conforme a lo establecido en los estándares urbanísticos.

    b. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:
    i. Vallado de obras y solares;
    ii. Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre;
    iii. Apertura de zanjas y acequias;
    iv. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos; y,
    v. Ocupación de aceras.
    c. Intervenciones constructivas menores que no impliquen un cambio de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará la actuación al ordenamiento jurídico nacional y municipal. Cuando por necesidades funcionales o técnicas dentro del proceso constructivo de edificaciones, se tengan que realizar modificaciones menores internas o externas que

no superen los 40m2 del área establecida en planos, rectificaciones a los cuadros de áreas de los proyectos arquitectónicos, sin que se violenten las normas urbanísticas y constructivas, ni se hayan dado cambios estructurales, sujetándose a las Reglas Técnicas vigentes. Se podrá convalidar los actos constructivos dentro del proceso constructivo mediante la obtención de una Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, que se incorporarán a la LMUIC obtenida previamente a la emisión del informe de finalización del proceso constructivo;

d. Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas patrimoniales, el administrado deberá presentar un informe de justificación de los trabajos a realizarse, el cual remitirá a la Dirección de Planificación Territorial, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con antelación mínima de treinta (30) días. La Dirección de Planificación Territorial, en forma inmediata revisará los informes ingresados, en caso de que se encuentre inconsistencias se podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento jurídico nacional o municipal; y,
e. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

Artículo 254.- Actos no sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - No será exigible la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas en los siguientes casos:

1. Las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o en áreas patrimoniales;
2. Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
3. Las intervenciones de las entidades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin embargo, el acto administrativo que autorice dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas;
4. Las obras menores a realizarse al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de escombros;

5. Las obras previstas en los proyectos de fraccionamientos ya licenciados, y;
6. Las intervenciones autorizadas por medio de otras licencias municipales urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Sin perjuicio de lo escrito en los literales precedentes, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas NEC de construcción, INEN de urbanismo y normativa aplicable que garanticen la seguridad de las personas, bienes, el ambiente, y a coadyuvar al orden público y convivencia.

Artículo 255.- Vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas sin perjuicio de que se extinga por las causas previstas, se otorgará por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las intervenciones constructivas, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El plazo para iniciar las Construcciones será de un (1) año a partir de la fecha de expedición de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas;
2. El plazo para terminar las Construcciones será de tres (3) años a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado, y;
3. El plazo para iniciar y terminar los Trabajos Varios será de un (1) año a partir de la fecha de expedición de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

Artículo 256.- De la Modificación de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - Durante la vigencia de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas se podrá solicitar modificaciones cuando existan variaciones en las condiciones o información para su otorgamiento; o, si las modificaciones que se introducen suponen variaciones arquitectónicas o estructurales a la licencia originalmente concedida.

El título de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas para la modificación hará referencia al título que modifica. El plazo de vigencia de la modificación será el que se encuentre vigente.

El requerimiento de modificación deberá ser presentado por medio del formulario correspondiente, en el cual se justificará y motivará la necesidad del cambio. El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de otorgamiento.

En el caso de que la modificación suponga prórroga de los plazos establecidos en la licencia, solamente podrá concederse por una sola vez y por el plazo inicialmente otorgado, siempre que se presente con anterioridad al fenecimiento del plazo inicial.

La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas puede ser transferida por su titular, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la licencia ni de sus efectos. La transferencia tendrá que ser puesta en conocimiento de la Dirección de Planificación Territorial por escrito. Si las intervenciones constructivas se hallan en curso de ejecución, deberá adjuntarse la memoria técnica que especifique el estado de las mismas, suscrita por ambas partes. Sin este requisito, ambos administrados serán responsables de la actuación amparada por la licencia. En caso de fallecimiento del titular anterior, la notificación se hará a través de todos los medios previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal.

Artículo 257.- Caducidad de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas caducará, y se extinguirá, en los siguientes casos:

1. En el plazo fijado en la correspondiente licencia, y su titular no ha iniciado la Construcción o los Trabajos Varios dentro del plazo autorizado;
2. Cuando no se hubiese concluido la Construcción o los Trabajos Varios dentro del plazo autorizado;
3. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para subsanar deficiencias;
4. Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado; y,
5. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

Si el plazo de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas caduca por motivos de fuerza mayor y caso fortuito, debidamente justificados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía; el titular podrá solicitar una extensión del plazo de vigencia considerando la eventualidad ocurrida.

Artículo 258.- Efectos de la extinción de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. - La extinción de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas impedirá iniciar o proseguir con la actuación licenciada, salvo la realización de trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de personas, bienes, y ambiente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía hará su control correspondiente. La extinción de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 259.- Extinción por razones de legitimidad. - La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas podrá ser extinguida, de oficio o a petición

de parte, en cualquier momento, por parte de la Dirección de Planificación Territorial si fue otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas o Reglas Técnicas aplicables. Tal vicio se considera a todos los efectos como no convalidable. Los responsables responderán por sus actuaciones de conformidad con la ley.

Artículo 260.- Procedimiento y requisitos. - El procedimiento, y los requisitos para la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, la notificación, informes de inicio y finalización de obras serán determinados en la Resolución emitida por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 261.- Del Proyecto Técnico para las Construcciones. - Para tramitar la autorización de Construcciones mayores a 40m², será obligatoria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

Los componentes del Proyecto Técnico de Construcciones son:

1. Proyectos Arquitectónicos ordinarios: Son todas las propuestas de diseño arquitectónico para construir, ampliar o modificar una edificación en un predio que se encuentre en suelo urbano y rural, que tendrá que sujetarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas vigentes. Los proyectos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando sean técnicamente factibles y el proyecto se corresponda a uno de los siguientes casos:

    a. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
    b. Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad para evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de etapas previamente construidas; y,
    c. En áreas patrimoniales, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente, se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación del bien inmueble. En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la respectiva Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas por cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el informe de Finalización del proceso constructivo del proyecto.

2. Proyectos Arquitectónicos en Áreas Patrimoniales: Son las propuestas de diseño arquitectónico para reconstrucción, rehabilitación de las edificaciones ubicadas en áreas patrimoniales, estas deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales; y,
3. Proyecto estructural y de instalaciones: Son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnicos constructivos.

En los proyectos arquitectónicos y estructurales se podrá adjuntar el proyecto de régimen de propiedad horizontal, comprendido por los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales. Los cuadros de alícuotas contendrán las fracciones correspondientes del total de las áreas y bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse.

El cuadro de áreas comunales contendrá las áreas comunes o bienes comunes a los cuales no se les asignará alícuotas debiendo constatar detalladamente las superficies y niveles.

Artículo 262.- Informe de Conformidad del Proyecto Técnico. - Es el informe favorable extendido por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del cual se establece el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la construcción. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el artículo anterior.

Los Informes de Conformidad del Proyecto Técnico no autorizan trabajo de intervención física alguna en el territorio cantonal, pero son requisito previo para la obtención de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas. El Informe de Conformidad del Proyecto Técnico se incorporará al título de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas.

La Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas emitida por la Dirección de Planificación Territorial es el documento que autoriza la intervención constructiva.

Artículo 263.- El informe de conformidad de inicio de obras. - El informe de Conformidad de Inicio de Obras establece el comienzo formal de las obras aprobadas y primer control del proyecto técnico aprobado dentro de la Licencia Municipal otorgada, el administrado deberá cumplir con lo siguiente:

1. Para obra de construcción el responsable técnico de ejecución de obra remitirá a la Dirección de Planificación Territorial el informe de avance de proyecto cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado

el armado de acero; esto es, antes y después de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas, de acuerdo al formato y requisitos establecidos por la Municipalidad;

2. Para obras de reconstrucción, rehabilitación y ampliación el responsable técnico de ejecución de obra remitirá a la Dirección de Planificación Territorial el informe de avance de proyecto cuando se hubiera realizado el armado o montaje de columnas (o su equivalente), dependiendo la materialidad de la construcción, previo y posterior a su fundición; en caso de reforzamiento estructural durante la colación y/o armado del reforzamiento presentado en los planos estructurales aprobados, de acuerdo al formato y requisitos establecidos por la Municipalidad; y,

3. Una vez expedido el Informe de Conformidad de Inicio de Obras, se incorporará en el título de la Licencia Municipal.

Artículo 264.- El informe de conformidad de finalización de obras. - El informe de conformidad de Finalización de Obras establece la conclusión formal de las obras realizadas y que estas cumplen con el proyecto técnico aprobado dentro de la Licencia Municipal otorgada.

Una vez expedido el informe de conformidad de Finalización de Obras, se incorporará en el título de la Licencia Municipal.

El informe de finalización del proceso constructivo deberá obtenerse al cumplir con lo siguiente:

1. Todas las Edificaciones deberán contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas;
2. Las Edificaciones de uso residencial (por cada unidad habitacional) deberán tener condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, sin ser necesarios los trabajos de acabados al interior, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido. En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento;
3. Las Edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad;

4. Las edificaciones que se hayan planificado construir bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente terminadas;
5. Dependiendo del número de pisos se presentará un informe por cada nivel; y,
6. Para obra de construcción el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance de proyecto restantes con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:
    a. Durante el período de armado de elementos estructurales (vigas, muros, losas de entrepiso, cubierta, cerchas) dependiendo la materialidad de la construcción, previo y posterior a su fundición o montaje; y,
    b. Durante la colocación de la mampostería, albañilería e instalaciones, justificando el cumplimiento de ambientes de acuerdo con la aprobación del proyecto arquitectónico.

7. Para las obras de reconstrucción, rehabilitación, y ampliación el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance de proyecto restantes con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:
    a. Durante el período de armado de elementos estructurales (vigas, muros, losas de entrepiso, cubierta) dependiendo la materialidad de la construcción, previo y posterior a su fundición o montaje;
    b. Durante la colocación de la mampostería, albañilería e instalaciones, justificando el cumplimiento de ambientes de acuerdo con la aprobación del proyecto arquitectónico; y,
    c. En caso de reforzamiento durante la colación y/o armado del reforzamiento presentado en los planos estructurales aprobados.

La Dirección de Planificación Territorial entregará un informe de finalización del proceso constructivo, por cada etapa ejecutada, en caso de que el proyecto haya sido aprobado para ser ejecutado en distintas etapas.

Una vez que se haya obtenido el informe de finalización de obras, la Dirección de Planificación Territorial emitirá el certificado de habitabilidad, el cual faculta que se ha cumplido con los planos y diseños aprobados. En el caso de que existan inconsistencias la Dirección de Planificación Territorial emitirá un informe con observaciones y las acciones correctivas que se deberá tomar en un plazo de 30 días.

En caso de inobservancia la Dirección de Planificación Territorial comunicará a la Comisaría competente para que se tomen las acciones correspondientes. **Artículo 265- Autorización de Trabajos Varios. -** Para la ejecución de Trabajos Varios, el administrado solicitará a la Dirección de Planificación Territorial la emisión de la Licencia

Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas correspondiente, que autoriza al administrado tal actuación.

La autorización de Trabajos Varios es el instrumento que contiene la aprobación formal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía de los tipos de obra referidos, la cual consta en la Licencia Municipal Urbanística.

El propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán solidariamente responsables por la ejecución de los trabajos varios conforme la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, en cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde no se si nos pueda dar unos 15 minutos de receso por la señorita secretaria.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita vicealcaldesa señores concejales están de acuerdo con el receso. Están de acuerdo

MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**	X
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**	X
MSc. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**	X
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**	X
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**	X
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X

Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**	X
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**08**

Después del receso se encuentran en la sala concejal vicealcaldesa Mayra Pillajo, concejal maría Fernanda Cornejo, concejal Mayra Tasipanta, concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señorita tenga la bondad de constatar el quorum.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde con cuatro concejales el pleno y su presencia cinco tenemos el quorum reglamentario para reinstalar la sesión extraordinaria del día de hoy.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias tenga la bondad de leer la ordenanza.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su Autorización Señor Alcalde.

Artículo 266.- De las Intervenciones constructivas en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial. - Las intervenciones constructivas en bienes inmuebles inventariados o de interés patrimonial son actuaciones que tendrán como fundamento conceptual, histórico, constructivo y simbólico lo que establece la ficha de inventario. Estas actuaciones se realizan mediante procesos técnicos consecutivos, que facilitan el desarrollo de la propuesta, que tiene como fin último, mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la unidad urbana y/o arquitectónica patrimonial.

Las intervenciones constructivas que involucren: inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural, incluidos los bienes de interés patrimonial, los inmuebles que formen parte de conjuntos patrimoniales, deberán realizarse justificando la intervención en el inmueble, con base en lo establecido en la ficha de inventario correspondiente y cumpliendo con los requisitos que se expidan para el efecto, la normativa nacional vigente y los mandatos internacionales de protección del patrimonio cultural.

Artículo 267.- Actualización del Inventario de bienes inmuebles patrimoniales.- Se coordinará el proceso de actualización del registro con la información proveniente del catastro municipal y la valoración de la propiedad urbana y rural del cantón, así como con el componente urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 268.- Desvinculación y pérdida de calidad como bien del patrimonio cultural. - De oficio o a petición de parte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, tramitará ante la entidad nacional competente, la solicitud para la desvinculación y pérdida de calidad de un bien del patrimonio cultural nacional.

La Dirección de Planificación Territorial elaborará un informe técnico de la situación actual del bien, mismo que deberá cumplir con los requisitos para su respectiva desvinculación, tomando en consideración de la Norma Técnica expedida por el Ministerio de Cultura y Patrimonio, para el inventario, declaratoria, delimitación, desvinculación y pérdida de calidad de bienes inmuebles patrimoniales; el informe deberá ser remitido por parte de la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía al ente rector, el mismo que remitirá la respuesta de vialidad o no de la desvinculación.

En el caso de un inmueble en estado de ruina a causa de desastres naturales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, a través de la Dirección de Planificación Territorial, emitirá un informe técnico al ente rector, para que proceda de inmediato a dar de baja del registro de Bienes de Interés Patrimonial en el Sistema de Información SIPCE.

Durante el proceso no se podrán realizar intervenciones en el bien que será objeto de desvinculación.

Artículo 269.- Notificaciones de la desvinculación y pérdida de calidad como bien del patrimonio cultural. - La Dirección de Planificación Territorial realizará las notificaciones correspondientes a los titulares de los bienes patrimoniales, a través de los mecanismos oficiales dispuestos para el efecto y tramitará la correspondiente actualización del inventario.

Artículo 270.- Uso de anuncios y medios de publicidad. - La Dirección de Planificación Territorial, regulará, mediante informe en donde se especifiquen las características de los anuncios y la publicidad como el material, diseño, dimensiones, color, volumen, lugar y forma de colocación, de manera que no interfieran con el entorno patrimonial ni con la seguridad y circulación peatonal.

Se restringirá la publicidad exterior sobre los edificios declarados patrimoniales, históricos y/o artísticos de carácter nacional o local, según el inventario realizado por la Dirección de Planificación Territorial, con excepción de aquella que corresponde a la razón social o nombre comercial de los locales comerciales, equipamientos o servicios que funcionen en dichas áreas permitidas por la Ordenanza.

Se prohíbe la publicidad exterior que por su emplazamiento oculte o impida, total o parcialmente, la contemplación de los inmuebles patrimoniales.

Artículo 271.- Conservación y protección de los bienes inmuebles patrimoniales. - Es obligatorio el permanente mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles patrimoniales incluyendo todos sus bienes muebles y obras de arte que lo integran, para sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos personas naturales o jurídicas, o entidades del sector público o privado. La responsabilidad civil o penal recaerá en los propietarios, custodios y/o administradores, aunque estos bienes se encuentren arrendados o en cualquier otra forma de tenencia.

Se deberá realizar el mantenimiento de las fachadas, incluidos la adecuada canalización de las instalaciones eléctricas, electrónicas y sanitarias, así como la reparación de pintura. Sin embargo, por ningún concepto se permite pintar los zócalos ni otro elemento de piedra de los inmuebles patrimoniales.

Toda intervención sobre bienes inmuebles patrimoniales requiere la autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, de acuerdo a la presente ordenanza.

TÍTULO V

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, EL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

DEL CONTROL

Artículo 272.- Del control territorial. - La actuación municipal de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las actuaciones del administrado reguladas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, normas locales, estén de acuerdo con los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, y en caso de que existan discrepancias o irregularidades restablecer, el orden infringido, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 273.- Objetivos del control territorial. - El control del uso y ocupación del suelo tiene los siguientes propósitos:

1. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación y edificación del suelo territorial del Cantón Mejía, para verificar el cumplimiento de las normas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes;
2. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Cantón Mejía estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias municipales urbanísticas; y,
3. Ejecutar medidas destinadas a restaurar el orden urbano y rural alterado para reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, directamente o con el auxilio de Entidades colaboradoras de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

El propietario del predio o promotor y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras del proceso constructivo, a fin de que la administración municipal planifique los controles aleatorios respectivos, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan para el administrado.

En todo acto de habilitación y edificación del suelo, que se ejecute en el Cantón Mejía se deberá publicar los números de aprobación de planos y de licencia municipal urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrollan las obras o el proceso constructivo.

El no publicar esta información implicará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias correspondiente, los mismos que serán presentados a la autoridad competente, posterior podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de que se dispongan las sanciones pecuniarias que correspondan.

Artículo 274.- Instrumentos institucionales de control territorial. - Son instrumentos para el control de la habilitación y edificación del suelo, los controles aleatorios, inspecciones regulares, especiales y supervisión al proceso constructivo.

Artículo 275.- Controles aleatorios. - Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación y edificación del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

del Cantón Mejía, a través de la Comisaría competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en las normas municipales.

La acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva han sido ejecutadas conforme a los respectivos proyectos técnicos, las condiciones de la licencia municipal urbanística otorgada y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico, se realizará a través de los Informes de Finalización de obras de habilitación del suelo y de edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento municipal, sin que estos Informes habiliten al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

Artículo 276.- Supervisión técnica del control territorial. - La Dirección de Planificación Territorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Comisaría competente y compartirán informes del trabajo conjunto.

Artículo 277.- Inspecciones especiales. **-** Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Planificación Territorial y demás direcciones y unidades municipales, a pedido del Alcalde, o cuando existiera denuncia ciudadana, para lo cual, se podrá contar con el apoyo de Agentes de Control Municipal en procura de facilitar el control.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS, PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 278.- Potestad sancionadora. - La Comisaría competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, es la dependencia responsable para sancionar las infracciones previstas en este capítulo.

Artículo 279.- Infracciones. - Se consideran infracciones a las violaciones de las normativas relacionadas con el uso del suelo y la construcción. Estas infracciones pueden variar en gravedad y conllevan diferentes tipos de sanciones, por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza.

Artículo 280.- Clases de Infracciones. - Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 281.- Infracciones leves. - Los administrados cuyas actuaciones se subsumen a la tipificación de infracciones leves deberán cumplir con el pago de la multa y los correctivos conforme la siguiente tabla:

Tabla No. 4 “Infracciones leves”

TIPOS DE INFRACCIÓN	VALOR MULTA	CORRECTIVO
Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección al personal autorizado municipal, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo con lo estipulado en la ordenanza.	1 salario Básico Unificado (SBU) del trabajador en general	No aplica
Por proporcionar información o documentación errada que haya provocado inconsistencias en los procedimientos de la administración municipal.	1 salario Básico Unificado (SBU) del trabajador en general.	No aplica
Los que construyan con permisos de construcción caducados (trabajos varios).	1 salario Básico Unificado (SBU) del trabajador en general.	Actualizar los permisos correspondientes, en el término de 10 días para ingresar el trámite a la municipalidad.
No exhibir el letrero en las construcciones, de acuerdo con el formato establecido por la Municipalidad.	50% del salario básico unificado de los trabajadores en general.	No aplica
No presentar las autorizaciones municipales correspondientes a los servidores municipales.	50% del salario básico unificado de los trabajadores en general.	No aplica
Construcción de cerramientos provisionales legalizables, que no posean permisos municipales.	2 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Obtener los permisos correspondientes.
Quienes, sin haber obtenido el permiso correspondiente, construyan, reconstruyan, remodelen, amplíen, restauren o reparen edificaciones, y que dichos trabajos no afecten la estabilidad estructural de la edificación, y que no contravengan las normas urbanísticas, y cuya área intervenida sea menor e igual a los 30 m2, y todos aquellos que entren en la denominación de una obra menor, así como también la construcción de cerramientos perimetrales.	2 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Obtener los permisos correspondientes.
Quienes no han cumplido con el proceso regulatorio establecido en esta ordenanza, es decir, quien empezó la construcción sin notificar el correspondiente inicio de obra otorgado por la Dirección de Planificación Territorial y la obra se encuentre en proceso de cimentación.	1 salario básico unificado del trabajador en general.	No aplica
Ocupación del espacio público con equipos, materiales y escombros sin contar con autorización de la entidad correspondiente.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Contará con 24 horas de plazo para retirar los materiales, equipos o escombros.
Estructuras destinadas para el soporte de publicidad y propaganda que se emplacen en espacios públicos que	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica

no cuenten con los respectivos permisos y que sean susceptibles de legalizar.		
Estructuras destinadas para el soporte de publicidad y propaganda que ocupen retiros en predios privados, y no cuenten con la autorización correspondiente.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Falta de conservación, y abandono de bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural.	5 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Uso indebido que ocasione daño al espacio público por ejemplo vías, parques, equipamiento urbano, infraestructura pública u obras que sean de beneficio global entre otros.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Reparación inmediata en el término de 30 días.
Bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria de patrimonio cultural del Cantón que se encuentren con los respectivos permisos para hacer obras de restauración, y cuyas obras se encuentren inconclusas y/o abandonadas que generen afectación al ornato de la ciudad.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Modificación en materiales (cubierta, fachada y piso) sin autorización municipal correspondiente.	2 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Autorización Municipal
Colocación de anuncios, rótulos publicitarios que ocasione afectaciones en la imagen urbana patrimonial y zonas de conservación sin contar con la autorización de publicidad correspondiente.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Realizar movimientos de tierra sin contar con los permisos municipales correspondientes.	3 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Autorización municipal

Artículo 282.- De la Reincidencia en Infracciones Leves. - La reincidencia de infracciones leves establecidas en la presente ordenanza se convertirán en graves, y será sancionado con una multa de 20 salarios básicos unificados.

Artículo 283.- Infracciones graves. - Los administrados cuyas actuaciones se subsumen a la tipificación de infracciones graves deberán cumplir con el pago de la multa y los correctivos conforme la siguiente tabla:

Tabla No. 5 “Infracciones Graves”

TIPOS DE INFRACCIÓN	VALOR MULTA	CORRECTIVO
Toda obra en las que se construya reconstruya, remodele, regenere, extienda y demuela una edificación, sin observar las medidas de seguridad y protección convenientes, colocando en peligro la vida o la integridad física de las personas, la firmeza propia de la edificación y de las adyacentes, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros.	5 salarios básicos unificados del trabajador en general.	No aplica

TIPOS DE INFRACCIÓN	VALOR MULTA	CORRECTIVO
Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal.	VCM = [(VCC*PAVCC*MCI*FTaC) + FTC] * SBU donde: VCM es el Valor de Construcción Multada. VCC es el Valor por m2 de construcción de acuerdo con lo establecido por la cámara de la construcción. PAVCC es el porcentaje de aplicación del valor por m2 de la cámara de construcción (0,08/1000). MCI son los metros cuadrados de construcción informal. FTC es el Factor de tipología de la construcción a sancionar. Factor de tipología de la construcción a sancionar FTC para tipo vivienda comercio mixta, es 1 Factor de tipología de la construcción a sancionar FTC para tipo industrial, es 8 Factor de tipología de la construcción a sancionar FTaC se aplica según el área en m2: De 51 a 120 el factor es 0,5 De 121 a 300 el factor es 1 De 301 a 600 el factor es 1,3 Mayor a 600 el factor es 1,4	Suspensión de la obra Autorización municipal
Construcciones y edificaciones que cuenten con permisos municipales, y excedan el área de construcción otorgada.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Planos modificatorios – ampliatorios.
Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Paralizar la obra (30-60 día) -Aplicación normativa legal vigente.
Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Paralizar la obra (30-60 día) -Aplicación normativa legal vigente.

TIPOS DE INFRACCIÓN	VALOR MULTA	CORRECTIVO
Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Paralizar la obra (30-60 día) -Aplicación normativa legal vigente.
Obstaculizar con puertas, cadenas o cualquier elemento que impida el acceso a vía planificada y apertura voluntariamente por los moradores.	6 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Retiro inmediatamente el obstáculo en (15 días).
Hacer construcciones diferentes a las aprobadas en los condominios, sin contar con el visto bueno de los condóminos de conformidad con la legislación vigente y/o sin hacer los trámites municipales correspondientes.	4 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Planos modificatorios. -Modificar escrituras de alícuotas.
Quienes no han cumplido con el proceso regulatorio establecido en esta ordenanza, es decir, quien empezó la construcción sin notificar el correspondiente inicio de obra otorgado por la Dirección de Planificación Territorial y haya concluido la misma.	3 salarios básicos unificados del trabajador en general.	No aplica
Realizar movimientos de tierra o desbanque en predios que afecten bienes públicos o privados.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Irrespetar las medidas cautelares determinadas para la infracción cometida y se continúe realizando la actividad.	20 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Realizar construcciones en Derechos de vía, no respetar los retiros frontales determinados frente a caminos vecinales, no respetar los retiros frontales en vías planificadas no aperturadas, o cualquier infracción que se contraponga u ocasione daños a la planificación vial.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	Permisos municipales.
Construir cualquier edificación, sobre las áreas de protección de quebradas, ríos, cauces, drenantes naturales y áreas de riesgo y protección.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Derrocamiento. -Recuperación del espacio público.
Construir cualquier edificación sobre espacio público sin permiso correspondiente.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	No aplica
Intervenciones arquitectónicas en bienes patrimoniales que no cuenten con las autorizaciones municipales, o que se construya algo diferente a aquello autorizado por la Dirección de Planificación Territorial.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Planos modificatorios.
Alteración de bienes formales con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria como patrimonio cultural del Cantón Mejía.		No aplica
Modificaciones formales, alteraciones y uso de materiales diferentes a lo aprobado por la municipalidad en bienes con algún grado de valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria como patrimonio cultural del Cantón Mejía.	10 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Planos modificatorios.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: una consulta señor alcalde no se si talvez ahí hay algún error porque debe faltar ahí el tema de la multa eso abria que agregarle.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: haber señor director para que le conteste la pregunta al señor concejal … si son 100 salarios básicos unificados

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: Efectivamente en la última parece que falta la multa al señor comisario le voy a consultar y le vamos colocarlo si es que es el caso

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias tenga la bondad de seguir

Artículo 284.- De la Reincidencia en Infracciones Graves. - La reincidencia en las infracciones graves establecidas en la presente ordenanza tendrá una multa de 50 salarios básicos unificados.

Artículo 285.- Infracciones muy graves. - Los administrados cuyas actuaciones se subsumen a la tipificación de infracciones muy graves deberán cumplir con el pago de la multa y los correctivos conforme la siguiente tabla:

Tabla No. 6 “Infracciones muy graves”

TIPOS DE INFRACCIÓN	VALOR MULTA	CORRECTIVO
Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos realizados con otros procedimientos que no sean los contemplados en la norma y que no hayan sido aprobados por la municipalidad.	El valor catastral del predio determinado por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.	Colocación de prohibición en el registro de la propiedad.
Destrucción total o parcial de inmuebles con valor patrimonial, registro, inventario y/o declaratoria, y, áreas arqueológicas; conforme establece la norma legal vigente.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Restauración en 90 días.
Modificación de sitios o zonas de protección sin autorización de la autoridad competente en bienes y sitios arqueológicos y	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Restauración en 90 días.

paleontológicos del Cantón Mejía.		
Destrucción parcial y total de bienes y sitios arqueológicos y paleontológicos del Cantón Mejía.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Restauración en 90 días.
Trabajos de excavación en bienes y sitios arqueológicos y paleontológicos del Cantón Mejía sin autorización de la autoridad competente.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Restauración en 90 días.
No suspender trabajos de remoción de tierras en caso de encontrar vestigios culturales, subacuáticos y arqueológicos.	50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.	-Suspensión de la obra.

Artículo 286. - Infracciones y sanciones por no construcción o falta de mantenimiento de cerramientos. – La no construcción o falta de mantenimiento de cerramientos constituyen infracciones que serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral de la Municipalidad. Esta sanción se aplicará en los casos siguientes:

1. Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de tres (3) meses desde la fecha de notificación.
2. Incumplimiento del mantenimiento del cerramiento o del predio, una vez cumplido el plazo de dos (2) meses desde la fecha de notificación.

Artículo 287.- Responsabilidad. - Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo con lo siguiente:

1. Son responsables de las infracciones administrativas las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión u omisión del hecho constitutivo de infracción;
2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente;
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan; y,

4. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrá las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 288.- Efectos de las infracciones urbanísticas. - Toda acción u omisión tipificada como infracción en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

1. La restauración de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
2. La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal; y,
3. Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora. En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

Artículo 289.- Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. - Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente capítulo. Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, la Comisaría competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

1. Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Municipal Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización: Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Municipal Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Comisario competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación. De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, la Comisaría competente ordenará la clausura de la obra.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, la Comisaría competente podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Municipal Urbanística dentro de un plazo de un mes contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Municipal Urbanística, el Comisario competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor dentro de un plazo máximo de 30 días. De no procederse a la ejecución de lo ordenado el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

2. Del derrocamiento: Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Municipal Urbanística, el Comisario competente dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo; y,
3. Revocatoria de la Licencia Municipal Urbanística: En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el Comisario pondrá en conocimiento del hecho, a fin de que el director de Planificación Territorial, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo. Cuando el contenido de actos administrativos constituya una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 290.- De la Flagrancia.- Todas las infracciones de uso y ocupación de suelo previstas en la presente ordenanza que se detectaren en flagrancia se notificarán en el acto sin necesidad de iniciar actuación previa, se colocarán sellos en la obra (que será el inicio del procedimiento de sustanciación) y se remitirá el informe técnico final al funcionario sancionador para el juzgamiento respectivo, quienes iniciarán con medida cautelar indicando a los presuntos infractores que no podrán continuar con la intervención.

Artículo 291.- De la Sanción pecuniaria. - Cuando la resolución contenga una sanción pecuniaria (imposición de multa), ejecutoriada la misma, el Comisario competente, solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito en contra del administrado sancionado, adjuntando copia certificada de la resolución.

Los valores están expresados en dólares de los Estados Unidos de América, se rige la medida base de cálculo por salario básico unificado SBU. Se aplicarán en el incumplimiento o infracción a cualquiera de las normas establecidas dentro de las competencias de control consideradas en la presente ordenanza.

Artículo 292.- Reconocimiento de la responsabilidad y pago voluntario. -El administrado que reconozca voluntariamente su responsabilidad previa resolución del procedimiento sancionador, se beneficiará de una reducción del quince por ciento (15%) sobre el monto total de la multa establecida en la presente Ordenanza; siempre que se realice el pago de manera inmediata. Este beneficio no podrá aplicarse en caso de reincidencia cometida por un mismo infractor.

Artículo 293.- Multa compulsoria. - En caso de incumplimiento de la resolución, la Comisaría competente impondrá una multa compulsoria que en ningún caso superará el valor de la multa principal; la misma que será cobrada por la Dirección Financiera por medio de un título de crédito correspondiente.

La multa compulsoria será equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la multa inicial; el administrado dispondrá de un plazo improrrogable de treinta (30) días término para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Administrativa. Transcurrido este plazo sin que se haya acatado lo ordenado, la autoridad competente procederá a ejecutar el derrocamiento cumpliendo con lo establecido en el artículo 270 literal b) de la presente Ordenanza

Artículo 294.- Coactiva. - Para el cobro de las multas, la Dirección Financiera por medio de sus funcionarios competentes, ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

Artículo 295.- Informe técnico. - Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría competente deberá solicitar un informe motivado a la Dirección de Planificación Territorial o las direcciones pertinentes que puedan pronunciarse al respecto de ser necesario, según corresponda.

Artículo 296.- Revocatoria de la Licencia o Permiso Municipal. - En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: hasta ahí señor alcalde señores concejales la lectura del articulado.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señorita secretaria ha sido una lectura sumamente larga bueno señores concejales hasta aquí el articulado está en consideración tenga la bondad señor concejal Jorge Carpio

TnIgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: sí, gracias señor alcalde, antes de dar la moción correspondiente. Sí me gustaría de que se aclare acerca del artículo 166 de las zonas de asignación especial de la SAE de que se había planteado acá igual en el receso habíamos conversado con algunos compañeros y quisiera que por favor a través del señor Director de Planificación se aclare este aspecto y también para qué, si es que alguno de los compañeros concejales quiere agregar algún criterio a este artículo o algún otro por favor, para ir dando solución a las interrogantes. Gracias,

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias, señor concejal, ya le doy la palabra, quisiera que el señor de la consultoría y el señor director de las explicaciones necesarias que está pidiendo el señor concejal Jorge Carpio.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: antes. No, no. Yo quisiera proponer más ir de acuerdo a los articulados, o sea en orden para que se pueda determinar porque no ha habido sino algunas, decían. Al final hay que.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: si si, estoy de acuerdo, señor concejal, pero quisiera para que primero pueda explicar el pedido.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: sí. Ya no hay problema, con gusto

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: Señor, muchas gracias. Tenga la bondad del señor consultor y el señor director para que pueda entregar toda la información de lo que está preguntando el señor Concejal Jorge Carpio.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: claro, con gusto, señor alcalde en ese contexto, pues si los compañeros consultores pueden conectarse para que puedan proyectar las zonas. Designación especial mientras recapitulando acerca de la de la explicación que solicitaron, pues en las zonas de asignación especial corresponden a lo que los LOOTUGS determina, como otros instrumentos del planeamiento urbanístico en ese sentido, estas zonas de asignacion especial lo que hacen es zonificar e identificar las zonas que tienen que desarrollarse para complementar el modelo territorial deseado del PDT en este sentido, a partir de la obligatoriedad que nos dice la tanto la ley de ordenamiento territorial o su gestión de suelo, como la resolución cero 6 de la SAETUGS , la identificación de asentamientos

humanos de hecho, es obligatoria como municipio, la ley no nos pregunta, sino que nos obliga a identificar estos asentamientos humanos de hecho, en ese sentido, la ley mismo define qué es un asentamiento humano. ¿Hecho tanto en la resolución cero 6, en el artículo cuatro, ustedes van a poder encontrar en el glosario que es un asentamiento humano? ¿De hecho, de igual manera en la ley de ordenamiento territorial y estos se refieren a zonas que no han sido contempladas en el planeamiento urbanístico, de eso ustedes conocen? Mejía tiene bastantes zonas, muchas zonas que no han sido contempladas en el planeamiento urbanístico, en principio porque muchas de ellas se desarrollaron en zonas rurales. ¿Que no es tan planificada si no están contempladas para que se realicen urbanizaciones? Por medio de esto, pues se hace un exhorto a la ciudadanía, imagínense a que no realicen este tipo de actos en zonas rurales, ni tampoco sean parte de esa urbanización informal que se viene a dar sobre las zonas rurales. El suelo urbano es el suelo indicado para generar urbanización y asentamiento. En ese sentido, pues cumpliendo con la ley, se identifican aquellas zonas que en suelo rural se han dado como asentamientos informales, que es lo que nos obliga tanto la Resolución 6 como la Lotus. Sí también menciona que se tiene que identificar como asentamiento humano, De hecho, aquellas zonas que no tienen la seguridad sobre la tenencia del suelo, es decir, no tienen escrituras individuales ¿Entonces que es también pasa en suelo rural en los asentamientos que informalmente se han dado? Sí, otro de los aspectos por lo cual se denomina asentamiento humano, De hecho y es necesario hacer una identificación, es el hecho de que puede estar en zona de riesgo o en zona de protección ecológica, en zona de. Protección destinada o identificada a través del Ministerio del Ambiente y Clasificada como tal en estos casos que sus asentamientos, cuando son identificados, no tienen una posibilidad directa de regularización, sino que la ley misma nos pide y nos manda que se haga una reubicación por la vulnerabilidad del territorio en el cual se pueden encontrar todos esos casos tienen que ser aprobados mediante un plan urbanístico complementario. ¿Eso qué significa? ¿Que después de la identificación territorial de esas zonas que no podemos negar que están afectadas y que tienen asentamientos? Después de ese de esa identificación viene el estudio técnico que garantiza el desarrollo urbano sostenible. Sí, un estudio técnico donde se ve la capacidad que tengan o no de integrarse a la estructura urbana, la capacidad que tengan o no de permanecer asentados en el lugar que están o tengan que reubicarse, como por ejemplo el tema de riesgos, que ya lo conversamos. Sí. La forma en la que se van a solucionar estos problemas y obviamente, todo ese estudio técnico luego se convierte en una ordenanza que se presenta al Concejo para que, cumpliendo con la normativa legal vigente establecida, puedan o no regularizarse o reubicarse. Sí, eso en cuanto a los asentamientos humanos de hecho y hay que ser muy claros, que para que un asentamiento humano de hecho que está en la zona rural pueda regularizarse, tiene que pasar primero, como lo establece la resolución 06 por una autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Para el cambio de uso de suelo, porque si están en zona

rural se entiende que están o en suelo rural de protección que perdón de producción, que sería donde entra la autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería o están en suelo de protección, que ahí ya se convierte en una zona de no regularización según lo que establece la ley. Entonces, en ese sentido lo que vamos a ver en la ZAE es la identificación de los asentamientos humanos de hecho, es la identificación del problema que en su momento a través de esta ordenanza no se lo puede hacer esta ordenanza simplemente bases del desarrollo cantonal luego, ya como son problemas específicos, se tratan en los planes urbanísticos complementarios que para eso están y se aprueban por su propia ordenanza entonces en ese sentido, aclarando ese punto, pues vamos a ver en las zonas de asignación especial la identificación, los posibles lineamientos de acción y son posibles, porque mientras no se promulgue, no se realice el estudio y no se haga la ordenanza y se apruebe, no podrán entrar en vigencia, pues los posibles mecanismos que deja sentados este plan para que estas zonas sean intervenidas a fin de garantizar la protección del territorio, la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, la seguridad de los habitantes en función del riesgo el tema de protección ecológica y también el desarrollo urbano sostenible es en cuanto a las que tienen que ver con los asentamientos humanos de hecho, en las zonas de que se han destinado o que se han identificado como posible implementación de zonas industriales, pues de la misma manera tendrán que atravesar todo el proceso de ley y contar con todos los requisitos que la ley establece para que éstas puedan ser aprobadas y puedan. Mentadas, por ejemplo, en el tema de son industrial está el requisito del Ministerio de la autorización de cambio de uso de suelo de rural productivo a suelo industrial, que lo da también el Ministerio de Agricultura y Ganadería. entonces esa parte sí quería aclarar y que quede bastante clara que quede entendida por todos nosotros tenemos que cumplir con toda esta serie de requisitos para que se puedan dar estos proyectos y que se pueda llegar a un desarrollo urbano sostenible la idea no es saltarnos la norma para nada, sino que se ha expresado claramente que tiene que cumplirse la norma porque son problemas los asentamientos humanos de hecho, y la industria, cuando no se la planifica, también son problemas ambientales graves que a dónde van a ir los desecho es una de las preguntas claves, cómo se van a tratar esos desechos que generan esos asentamientos humanos cómo está en la calidad de vida y salud de los ocupantes de esos asentamientos humanos de hecho, tienen seguridad e ingreso a las oportunidades que brinda el suelo rural, como, por ejemplo, equipamientos de salud, de educación, transporte, saneamiento, recolección de basura entonces, son todas esas interrogantes que en este plan se están identificando, porque a futuro la visión del PDOT es un territorio sostenible, que responda a las condicionantes y a las necesidades reales que tenemos ahora una verdad que no podemos ni que obviamente trace los lineamientos y alternativas para que los problemas que hoy tenemos que son ambientales, sociales, económicos, pues tenga una solución a través de estos lineamientos. Con eso les doy paso a mis compañeros de la consultoría.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde, por favor

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: si solamente para complementar antes de que se dé esto, una otra de las inquietudes era la palabra de que aquí se pone como obligatorio hemos coincidido con los compañeros y yo también comparto de que no es necesario que nos pongan esta palabra de obligatorio aquí en este articulado y la propuesta es de que se suprima esa fresa.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: Sí, señor alcalde, por favor, tenga la bondad.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor concejal

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: sí, bueno, lo que yo sí le pido, señor Director es que seamos claros en el tema de los términos la 006 establece claramente en el artículo 9 la obligatoriedad de levantamiento de información de asentamientos humanos pero las zonas de asignación especial son otra cosa es un tema que depende en este caso del criterio técnico y jurídico. ¿Usted mismo lo ha dicho antes? Sí se establece la obligatoriedad de la identificación de asentamientos humanos no confundamos a la gente, no es lo no es lo mismo, puede ser que la una sea parte de la otra, ¿pero no son lo mismo porque la una tiene una obligatoriedad dentro de la 006 pero la ZAE no la ZAE es un tema que quiere en este caso a discrecionalidad, como usted ya lo ha dicho de en este caso el Consejo Municipal para la aprobación? Sí, entonces yo eso nada más le pido que se aclare. No, no, es que hay una obligatoriedad para el tema de las ZAES. Sí, hay otros instrumentos de gestión de suelo que pueden ustedes aplicar las ZAES, donde se pueden diseñar otro tipo de instrumento entonces en ninguna parte de la de la Resolución 006 habla de zonas de asignación especial, habla de asentamientos humanos, sí, pero no habla de zonas de asignación especial.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: sí, sí le revisamos la Resolución 006, vamos a ver qué nos orienta hacia generar un plan urbanístico complementario y uno específico que menciona la Resolución 6, que es el plan parcial. ¿Entonces, qué es lo que técnicamente hicimos dentro del proceso de las mesas de trabajo que tuvimos con los compañeros consultores? Es generar una un nombre a la asignación que recibe cada zona que tiene que donde tiene que generarse un plan urbanístico complementario en las fichas que vamos a ver, vamos a ver que ahí en la reglamentación de la ZAE menciona claramente que tiene que generarse un plan urbanístico complementario entonces la ZAE es la ficha de identificación, como lo dice el articulado de la ordenanza, que identifican las zonas que tienen que desarrollarse para complementar el modelo territorial deseado del PDOT que es donde se ancla el

plan de uso y gestión de suelo al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, conjuntamente con su componente estructural. Que tiene una vigencia de 12 años para generar el planeamiento urbanístico a detalle. ¿Qué significa eso? ¿Que del plan macro de todo el cantón de desarrollo? Nosotros tenemos que identificar esas zonas para que ahí se desarrolle la planificación complementaria y específica de cada zona y nosotros en el tema hemos decidido llamarla llamarlo así a estas fichas de identificación de estas zonas, zonas de asignación especial, que son zonas donde se va a generar los planes urbanísticos complementarios, siempre y cuando se cumpla con toda la normativa nacional vigente, eso por aclarar justamente lo que menciona el concejal.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: ¿Sí, y lo otro también, no?

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ggracias, señor director.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: gracias, señor Alcalde, gracias, señor Director, lo otro también no sirve de nada que se saque el tema de carácter obligatorio, porque al final, al aprobar el articulado del reconocimiento de las zonas de asignación especial, diga o no obligatorio, se está aprobando todos esos polígonos que están que están identificados dentro de la ZAE que son los 37 o 38 que nos han remitido entonces no da, da, no tiene ningún caso sacar o dejarle ahí ósea, el hecho es que se revise sus polígonos y en función de eso se apruebe o no, si es que existe el justificativo técnico para que hayan sido determinados dentro de estas zonas de asignación especial.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: se ha dado la explicación necesaria, tenga la bondad, señorita concejal María Fernanda Cornejo.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: buenas tardes señor alcalde, buenas tardes a la ciudadanía que se encuentra hoy presente, medios de comunicación, señorita vicealcaldesa, compañera, concejal, compañeros, concejales. Sí, dentro de esta de este estudio que se ha hecho de la ordenanza, sin duda y sin discriminación alguna, se debe identificar los asentamientos humanos así lo dice la Constitución sin discriminar, pero también yo pienso que las zonas de asignación especial se debe dar un trato, valga la redundancia especial, donde se realicen estudios sobre el impacto que va a causar cada designación de zona. Entonces yo creo que. Es importante sacar que es de carácter obligatorio, pero que también se las determine bajo un estudio y que ésta sea aprobada en el Consejo Municipal. Eso es todo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita concejal, tenga la bondad, señor consultor de dar la exposición necesaria para que quede claro este punto.

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: buenas tardes haber les comento, las ZAES no necesariamente tienen que responder a un polígono de intervención urbana aquí estoy colocando un ejemplo muy sencillo antes de irnos un poco a la normativa para poder que se explique mejor a través de estas imágenes que estamos viendo aquí. Por ejemplo, aquí tenemos un polígono de intervención que es en el barrio del Cortijo. Sí, esto queda en Aloasí ya pero resulta que cuando nosotros hacemos la homogenización de territorio nos damos cuenta que esto que ustedes están encontrando aquí, que está de color celeste ya tiene ciertas características que hacen que se genere este polígono de intervención urbana correcto, pero los otros terrenos que están alrededor tienen otras características, bien sea. ¿Por diferentes aspectos, por ejemplo, densidad poblacional, construcciones, tamaños de terrenos, tamaños de predios, tamaños de lotes, la misma topografía hace que un polígono de intervención sea totalmente diferente, listo o k entonces, qué es lo que pasa con la ZAE la ZAE? ¿Que son estas zonas de asignación especial? Lo que hace es ir un poco más allá. Porque lo que hace es prever qué es lo que puede pasar en un futuro. ¿Ya qué es lo que puede pasar en un futuro que por algún motivo llegue una persona y comience a subdividir estas áreas? Ya entonces, cuando se implementa las ZAES se toma en cuenta todo lo que está alrededor que podría ser intervenido o que se podía tener algún tipo de modificación. Y es la segunda imagen. Si ustedes ven la transparencia, se puede evidenciar cuál es el polígono y cuál es el área que podría tener ese tipo de intervención o de modificación esto no es una planeación para este momento, es una planeación para futuro dentro del PUGS el plan de uso y gestión de suelos. Nosotros no estamos haciendo absolutamente nada. Si solamente solucionamos lo que está pasando en este momento, también tenemos que prever un poco lo que va a pasar en el futuro. Y es lo que estamos haciendo con estas ZAE. Y estas ZAE entran dentro de los planes urbanísticos complementarios y el artículo 37 de la Lootugs es muy claro lo han dicho, pero lo voy a volver a repetir para poder que quede claro para todas las personas, sobre todo para los ciudadanos, porque al fin y al cabo, nosotros como técnicos podemos utilizar y saber y entender y comprender muy bien estos temas. ¿Pero el resto de la ciudadanía, qué es lo que pasa? Hay que informarles bien, que es lo más importante no hay que mal informar qué es lo que se ha estado dando durante todo este tiempo. Simplemente están votando información sin tener criterio de qué es lo que nosotros estamos haciendo entonces el artículo 37 de la LOOTUGS dice otros instrumentos de planeamiento urbanístico, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, de y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales ok esto tiene una característica que una característica de homogeneización, sí. ¿Pero qué pasa en un futuro? ¿En un futuro esto que está aquí, que está identificado, qué es lo que está pasando actualmente? ¿Se puede convertir en esto si no le damos un tratamiento adecuado? Y cómo se le da el tratamiento adecuado a través del artículo 37 de los planes complementarios adicionales que se pueden generar los planes urbanísticos complementarios dentro de la LOOTUGS no tienen un nombre nosotros estamos encargados de darle ese nombre y en este caso, complementando lo que decía el arquitecto Gamboa, no solamente estamos hablando de asentamientos humanos de hecho estamos hablando de Industria de sectores que pueden ser comerciales de sectores que pueden ser agrícolas que pueden tener exclusivamente ganadería que

pueden responder a piscicultura. Sí, las diferentes actividades económicas que se dan dentro del canto Mejía entonces territoriales, siempre que estos no contrapongan y esto es muy importante y quiero que quede, quiero que quede claro para todo el mundo y lo subrayo, no contrapongan con lo establecido en la norma nacional vigente. ¿Cuál es la norma nacional vigente en este momento? Obviamente que está la LOOTUGS que es donde estamos sacando este artículo, pero también está la Resolución 005 y la resolución 006 y también la 12 de la CTUGS ok entonces esas son las normativas vigentes en este momento? Entonces nosotros no podemos irnos en contra de esa normativa continuamos los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelos. Por favor. Y esto lo digo para las personas que ya han visto este tema en algunas ocasiones, ustedes saben perfectamente que el componente estructurante no se puede cambiar y yo hago una pregunta para hacerlo un poquito más dinámico. ¿Qué redes o qué parte de infraestructura? Voy a ser muy específico porque esto es lo que más controversia ha generado están pasando por un UNORIC qué está pasando por un UNORIC tenemos una red de alta tensión, no cierto, sí, qué más tenemos correcto Tenemos unas pendientes muy fuertes. ¿Qué más está pasando en un UNORIC? Tenemos todo lo que tiene que ver con. Juntas de agua. Los tanques que hay, hay una tubería que está pasando por ahí. ¿Cómo se llama esa tubería el oleoducto? ¿Ustedes creen que intervenir en esos predios, nosotros intervenir en esos predios estaríamos siendo éticamente correctos? ¿Para qué contratar una consultoría? ¿Si van a colocar en duda nuestra cuestión ética, nuestros valores éticos? Nosotros no estamos aquí para imponerles algo, nosotros estamos aquí para darles soluciones, nosotros estamos aquí para generar en la ciudadanía. Soluciones y no generar controversias qué es lo que está pasando en este momento, porque a través de las redes sociales ahorita se puede manifestar un montón de cosas sin tener ningún tipo de responsabilidad. Entonces era el que esto.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde por favor que se remita el tema técnico viene a dar acá un discurso político.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la vota, señor Concejal, está exponiendo, tenga la , tenga la bondad.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: que se remita el tema técnico. No es un discurso político, es el consultor que por favor se remite al tema técnico, tenga la bondad.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señor consultor, punto de orden, por favor. Siga, señor, consultor.

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: bueno, en vista de que no se puede hacer ningún tipo de comentario, vamos a terminar muchas gracias señor alcalde objetivo general de las ZAES del Cantón Mejía, por favor para todos los ciudadanos objetivos general de las ZAES son muy claros y esto lo pueden leer en los

documentos. Definir lineamientos para las zonas de asignación especial ZAE del Cantón Mejía, orientados a consolidar un desarrollo urbano sostenible, que era lo que hablaba el arquitecto Gamboa, porque todo esto va a un mejoramiento de todo el cantón, no es solamente sobre puntos específicos, es sobre todo el cantón que garantice la seguridad jurídica. Por favor, aquí estamos nosotros para legislar, ustedes son el Concejo, ustedes tienen que legislar los aspectos que tienen que ver con el Cantón. Sí, sí, correcto entonces eso es lo que estamos haciendo aquí, darle una seguridad jurídica a quienes a ustedes para poder que ustedes digan a sus electores vea por este motivo, sí, por estos motivos nosotros no podemos hacer esto o por estos motivos sí lo podemos hacer. Listo, caracterizada la seguridad jurídica, la adecuación, gestión del uso del suelo y la competitividad de las actividades con el entorno, porque no se trata de lo que está pasando en ese en ese lugar, ni lo que está inmediatamente también tiene que ver con todo el Cantón promoviendo el bienestar comunitario y la cohesión territorial conforme a la normativa vigente. Insisto, normativa vigente, no podemos saltarnos las resoluciones de la CTUGS, por favor los principios de sostenibilidad y dentro de lo establecido en la Resolución 005 y 006de la CTUGS, ahí está clarito, en ningún momento nosotros estamos diciendo. ¿Que estas ZAES son instrumentos para regularizar algo que no se puede regularizar es esa mi intervención y espero que haya quedado claro para todos ustedes?

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: mmuchas gracias, señor consultor, por esa exposición completa y que sepan todos los ciudadanos la verdad.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: voy hacer uso de las palabras, señor alcalde, yo antes de que se retire el señor Consultor quisiera.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ttenga la bondad.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: era hacerle una consulta, mejor dicho, repetirle la misma pregunta que se la hice cuando estuvimos en la discusión de las comisiones en la que se nos presentó los borradores de documentos hasta llegar a este punto en ese sentido, la consulta es para que la Comunidad sepa cómo estaba establecido el predio Santa Catalina anteriormente y cómo queda ahora para con eso pronunciarme en la moción correspondiente al articulado que estamos tratando.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señor consultor.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: perdón para complementar la consulta sería si están está considerado en este, en este grupo, sí, para que la comunidad sepa que a ningún momento hemos topado nosotros.

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: no, Santa Catalina no está considerado dentro de las ZAES porque son zonas de asignación especial estas son unas áreas de protección ecológica cantonales que están en este momento con un proceso judicial y fuera totalmente anti ético de nuestra parte, meternos con. Áreas de territorio, en este caso zonas de protección, para poder cambiar algún tipo de aprovechamiento o peor, que es lo que la resolución 005 establece, cambiar el la sub clasificación de suelo noo se ha tocado eso en absoluto y no está dentro de estas ZAES, porque estas ZAES lo que toca es comercio, industria e identificación, identificación que sea muy claro de asentamientos humanos de hecho.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias, señor consultor, listo para terminar, tiene, está en la palabra el señor.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: estoy en uso de la palabra, yo creo que en ese sentido estaba pendiente ese articulado si es que hay algún otro artículo, entonces ahí, obviamente tenemos para hacer tratar.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor alcalde, yo estoy pidiendo.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señor concejal Raúl Pérez la palabra tenga la bondad

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: y más que todo, la experiencia le da razón cuando yo le dije, comencemos por los articulados que estamos al inicio y los que dificultado posteriormente lamentablemente acá siempre los empleados municipales están acá, es para escuchar. Sí, lamentablemente están en defensa de su puesto acá nosotros. Venimos a legislar en beneficio de la ciudadanía. ¿Entonces, en ese sentido, señor alcalde? Nosotros nos hemos conversado con algunos concejales y habíamos visto que no era necesario en este articulado 166 poner sí de carácter obligatorio, porque es una palabra en el cual en el cual determina una obligación en una ordenanza que se debe cumplir absolutamente. Sí, entonces ahí lo vamos eliminando lo que queremos direccionar yo más bien les decía que comenzamos para poder estructurar bien y para que no caiga en una parte administrativa. Si decisiones de estas ordenanzas, las ordenanzas son de carácter del Consejo en Pleno y lamentablemente yo hice esta observación en la Comisión en la cual los consultores. No, no han puesto absolutamente lo que se manifestó directamente en el articulado 111 en el articulado decía, la aprobación de las unidades de actuación urbanística y allí estaban está enmarcado. ¿Será aprobada por el señor alcalde de parte con una función administrativa y solo le deja la responsabilidad absoluta al señor alcalde y acá les habíamos dicho a los consultores y por votación, porque eso es lo malo que se determinó, se puso que por votación se hizo que sea el Consejo en Pleno en ese sentido, así así quedó? Esa resolución quedó en ponerle en este articulado para que la

responsabilidad no sólo recaiga en el señor alcalde. Sino en todo el Consejo en Pleno. Y el señor alcalde es parte del Consejo en Pleno. Entonces ese articulado no lo han. Sí y lamentablemente, tal vez creo, se olvidaron. ¿No es cierto entonces, si nosotros tenemos un hilo conector directamente en los articulados? Ya en esta partecita de las ZAES ya nos explica, tenemos lo malo es que a continuación del instrumento en la página 19. 20,21,22 le analizan directamente la parte de un origen. Ya y allí está determinado, sí, es cierto, es un asentamiento. ¿Me van a disculpar la palabra ilegal por qué? Porque es ilegal, porque lamentablemente no están encaminadas en las normas correspondientes, ya lo dijo el señor Consultor. ¿No aplicaría ese terreno? Por las zonas que tiene dificultades, como son zonas que pasan por ahí las antenas de luz que llegan a SELEC, eso no se va a mover nunca. Se le es la fuente de energía de todo el País siguiente, las pendientes, las pendientes tienen más de 60º correspondientes, no es unas pendientes de 30º. Y la norma dice que no debe tener tiene que tener una norma menos de 30º es decir, máximo hasta 29º si tiene una, unas pendientes de más de 60º en alguno de los casos es una dificultad. Es una dificultad no solo para la parroquia de Cutuglagua es una dificultad para la parroquia de Uyumbicho. La parte fundamental obras de infraestructura ya se quedó en otra normativa que deben estar a cargo de quienes promueven esta urbanización, lo que o asentamiento. La municipalidad se ha visto dentro del el año los años correspondientes que ha terminado haciendo las obras de infraestructura por pedido de los ciudadanos lamentablemente eso, eso es una realidad que vemos. Y es por eso que no hay crecimiento en nuestro Cantón. No hemos visto transformación porque nosotros hemos terminado haciendo las estas obras de infraestructura y los presupuestos no alcanzan. Pero nosotros nos debemos a la ciudadanía y tenemos que servir a la ciudadanía, entonces ahí tenemos sí y nos cruzamos con sí en ese sentido para que ver la solución que nosotros queremos dar en estos asentamientos si se puede dar alguna solución, pero si de ya hay otros otras urbanizaciones, no sólo en esta parroquia de Cutuglagua también hay en Aloasí, también hay en Alóag y en todas partes por esta estas normativas muy leves, muy digamos en este superficiales, porque los permiten y luego terminan abandonando los dirigentes, los contratistas o los urbanizadores estas esta estas obras, entonces aquello sí quiero poner en conocimiento y en sí en el articulado 111que serán aprobados por el seno del Consejo del Gobierno Autónomo Descentralizado eso quedó ya en votación de las comisiones y no lo han puesto primera observación para que usted tenga, sí, yo les digo, acá es todos tenemos corresponsabilidad después de haber, les había dicho ese día después de haber cumplido las funciones de concejales, la responsabilidad nosotros tenemos de 7 a 10 años ser auditados por la Contraloría y nosotros tenemos que cuidar, sí, porque no hay medios necesarios para pagar una grosa. ¿Por una mala decisión o por un mal voto? Entonces sí, en seno del Consejo, yo creo que es más garantizado. Sí que sea aprobado directamente, sí, antes de una parte administrativa. Ese es mi criterio, sí, entonces.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor concejal, señores concejales, hay un hay un pedido del señor Concejal Raúl Pérez, que de alcalde se cambie al Pleno del Consejo, hay el apoyo?

TnIgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: personalmente discrepo compañeros y con todo el debido respeto, porque según mi criterio. Eso es responsabilidad administrativa. Sí, entonces yo sí ósea, sí, es que jurídicamente nosotros para ahí sí. ¿Yo propondría de qué? ¿Para la el segundo debate se argumente jurídicamente? Sí, porque como digo, de acuerdo a mis conocimientos, eso es responsabilidad administrativa, ¿y cuando el legislativo se Arroga funciones ustedes saben cuál es la causal entonces en ese sentido tenemos que ser muy cautos y muy claros, apegados a la normativa, si es que jurídicamente me establece, sí argumentadamente encantado de la vida, pero también me reservo el derecho de hacer el análisis correspondiente y la consulta jurídica para que se establezca acá si yo considero que la parte de la actuación urbanística es un acto administrativo. Por lo tanto, le corresponde al señor alcalde.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: en ese sentido le digo compañero en las comisiones se trató ese punto se analizó entró a votación y debía haber constado acá y de ahí usted hacer la observación necesaria, respectiva, si la consulta, si estaba bien hecha, si todo eso, pero yo lo que estoy proponiendo y estoy diciendo lo que se aprobó en las comisiones, así es, sí, lamentablemente no dijimos nada en ese rato, no es cierto? Sí, y sentó a votación. Y se quedó que en el documento ahí están los consultores. ¿Debe constar esto yo lo que hago leer? Muy respetuoso. En la normativa que estamos siguiendo esta ordenanza decíamos, al final podemos hacer nuestras observaciones. Yo estoy haciendo esta observación y también en la observación de la 166 decíamos aquí los compañeros. Que le saquen la palabra obligatoria. Yo considero que no afecta absolutamente a nada que se mantenga en ese sentido el resto el resto, yo les digo absolutamente de parte de mí zona no pasará ningún campo que estemos en el campo ilegal.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde, por favor.

TnIgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ggracias, primero quiero que dé su criterio jurídico, el señor Síndico tenga la bondad.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: señor. Gracias, señor alcalde. Respecto, señor concejal Pérez del artículo 111 estas se trata de licencias por fraccionamiento que caen más en el campo administrativo, es por eso que se considera que al ser cuestiones administrativas de simple administración, el alcalde es quien da las directrices y las aprobaciones, las resoluciones en este campo, porque se trata de

fraccionamientos de licencias de fraccionamiento en cuanto al artículo 166, no hay ningún inconveniente en que se refiere la palabra obligatoria, señor Concejal

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: pero usted, señor Síndico, estamos presente en la votación y permitió realizar la votación lamentablemente vea lo que es un si nosotros estamos en una normativa correspondiente y usted permite porque usted es el asesor de todos los concejales y hoy nos dice que es un campo administrativo para la segunda instancia, que es la aprobación, usted demuéstrenos con articulados, ya no con la conceptualización individual, porque yo ya los profesionales ya no les voy a creer. Porque esta es una duda absoluta, una cosa, dicen el dato que estamos en comisión y venimos acá y de memoria lo hablamos entonces yo sí quiero en ese sentido, yo siempre voy a ser muy, muy respetuoso y les decía por la responsabilidad, más no por alguna circunstancia, pero si usted nos demuestra que nosotros estamos equivocados en la votación que se dio tenga por seguridad, nosotros vamos a aceptar.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: el señor Concejal por eso le mencionaba que se trata de aprobaciones de unidades de actuación urbanística y nos da el concepto el mismo artículo 111, dónde se dice que los lotes se que se encuentren incluidos para obtener licencias municipal, urbanísticas de fraccionamiento e intervenciones constructivas, según corresponda, en cumplimiento con el proyecto de la norma urbanística asignada por el PUGS o el plan parcial, entonces aquí hablamos más de fraccionamientos y de lotes señor paseo, por eso devienen actuaciones administrativas que es en el campo de responsabilidad del señor alcalde, tal cual lo manifestaba también el señor Concejal Carpio, más en el artículo 166, que ustedes señores concejales, están solicitando que se retire la palabra obligatorio, pues analizado esto no habría ningún inconveniente en que se retire la palabra obligatorio del articulado que se solicita, hasta ahí mi intervención

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor Alcalde, estoy solicitando la palabra.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ya le doy la palabra. Primero quiero explicarle al señor concejal está pidiendo eso y le dicho al señor Síndico si hay la factibilidad de cambiar, le dice, sí que se lo cambie. No tengo ningún inconveniente, eso es lo que estoy diciendo.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: los dos votos de la comisión de Fiscalización se hizo la mayoría y se quedó en que se ponga en ese articular, si hoy nos dicen, le digo, si ya se cumplió ese proceso de votación debía haber constado acá si aquí en la lectura de hoy día en el articulado estaba eso y el compañero Carpio lanzaba moción de que no nos compete a nosotros, nosotros podíamos deber, yo voy a los

procedimientos, señor alcalde y señor Síndico, porque una cosa nos dice sí se puede hacer, porque lo preguntamos les dijimos también a los consultores, hoy resulta que no le han puesto entonces para quién, para qué nos piden opinión? Si no van. ¿Nos van a poner? Lamentablemente estoy observando. No quiero herir a ninguna persona, pero lo que les conviene ponen y los que no les conviene no ponen y eso va a tener repercusión en la ciudadanía, entonces yo para no tener ese para no tener ese criterio malicioso para no tener, le decía yo que se mantenga lo que se y si se demuestra en segunda instancia con argumentos jurídicos, nosotros no habría problema en rever esa situación alcalde.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde hace rato le estoy pidiendo la palabra

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor Director, quiero que le explique, tenga la bondad, tenga la bondad, puede esperar.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: sí, perdón, disculpas, yo también estaba solicitando la palabra yo creo que hay un no va, no va a haber problema en acoger las observaciones que he mencionado el señor Concejal Pérez en el sentido de que si vamos más arriba en la ordenanza, ahí en el 116 menciona que las unidades de actuación urbanística se definen en los planes de uso y gestión de suelo y en los planes complementarios cuando se definen en estos planes se convierten en obligatorias y lo que quiere decir el artículo que ha observado el Concejal Pérez es que trata específicamente de la gestión administrativa para que se concrete lo que ustedes en su momento aprobarían en un plan urbanístico complementario, porque en el plan de uso y gestión de suelo no hemos colocado nosotros unidades de actuación urbanística, por qué? Porque las unidades de actuación urbanística son si son de cumplimiento obligatorio. Si nosotros decimos que una zona tiene que conformarse de tal o cual forma, no se puede permitir otra cosa diferente que no sea lo que se pone en la unidad de actuación urbanística y eso es un problema, porque primero tenemos que tener una coordinación es por eso que y a veces no tenemos todos los requisitos de ley ese momento de la mano, entonces es por eso que las unidades de actuación urbanística no se han implementado directamente en el plan de uso y gestión de suelo, sino que se les ha dejado en el ciento. Para que se puedan dar en un plan urbanístico complementario, que era un poquito la confusión que había con la ZAE en un principio, que se pensaba que las zonas de actuación de asignación especial iban a ser de cumplimiento obligatorio, que regularizaban ya lo que existía. Y no es cierto. Por eso no se le puso unidad de actuación urbanística, porque ese momento sí estaríamos en contra de la ley, por ejemplo, en temas de asentamientos humanos de hecho, porque necesitamos la autorización del MAC por. Se puso como zona de asignación especial para que, en un futuro, previo al cumplimiento de toda la normativa legal vigente, se

pueda realizar entonces, en ese sentido, yo creo que lo que cabe es acogiendo la observación del concejal Pérez realizar un ajuste al articulado para que se entienda adecuadamente y que no se entienda que tal vez el señor alcalde está probando temas normativos que les que le corresponden al Concejo y que tampoco al Concejo se le debe una facultad administrativa que le corresponde a la alcaldía.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ggracias, tenga la bondad señor concejal Castillo.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: al fin señor alcalde, gracias, bueno, qué bestia. O sea, a mí me asusta realmente cómo se contradicen entre el procurador, el Director de planificación acá nos dice que no, que tiene que ser el alcalde y acá nos dice. Sí, hasta donde yo tengo entendido compañero. Las unidades urbanísticas modifican Norma urbanística. ¿Y usted mismo lo ha dicho a través de qué se aplica el tema este tema a través de los planes complementarios, los planes urbanísticos, verdad? ¿Qué dice el artículo 38 de la LOOTUGS compañero? Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto la que al menos garantiza la participación ciudadana. Hay una fase de consultas con otros niveles gobierno está clarito, compañero, entonces no sé hasta qué punto. Se ponen de acuerdo para nosotros también poder tomar una decisión y lo otro con respecto al a lo que está establecido en las zonas de asignación especial, le pongan o no le pongan compañeros, que es obligatorio una vez que se apruebe ese articulado, sí, una vez que se apruebe ese articulado por default esas zonas van a ser reconocida el señor consultor, yo le quiero hacer una pregunta y quiero que me responda sí o no, nada más tenga la bondad, señor consultor. Primero, por favor, el señor consultor que dio la exposición un minutito nada más que me responda sí o no, una pregunta. Están considerados dentro de las ZAES los previos pertenecientes a UNORIC. Por favor ayúdele con el micrófono, señor director, tenga la bondad. Solo quiero que me contestes sí o no, nada más. Están consideradas dentro de las zonas de asignación especial. El tema de UNORIC sí o no, señor consultor, lo mismo que le preguntaron con el tema de Santa Catarina, acá el compañero concejal, sí o no, por favor.

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: es una opinión muy sesgada.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: ¿Están consideradas ustedes nos han remitido un documento donde están 38 o 39 zonas de asignación especial está o no está dentro de este documento?

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: a ver, señor concejal, deje le puede dar información completa a todos los ciudadanos, no solo a usted, a todos los concejales tenga la verdad usted se dirige a todos los concejale son solo a usted

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: por favor, señor alcalde, por favor, a todo el mundo le deja participar menos de mí a la bondad

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: a todo el cartón Mejía y a todos los concejales es eso no puede exigirle esa pregunta.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: lo único que le pido es que aclare si dentro de ese anexo, dentro de ese anexo está o no los predios de un UNORIG así como le contestó el tema de Santa Catalina, que conteste el tema de UNORIG yo no sé cuál es el miedo, si esa es la intención, reconozcan públicamente y acepten el costo político que se obtiene, está o no está dentro del anexo que nos han remitido?

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: no hay miedo, digo que es temático y que espero.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: en los predios de UNORIG solo le estoy consultando eso. Nada más conteste, como contestó, lo de Santa Catalina, eso es todo

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: primero, señor Concejal, si usted levanta la voz, yo también lo puedo levantar mucho más alto y pido respeto. Por eso, por favor y respinda lo que le estoy solictando, porfavor ya tiene que respetar al concejo mire cómo se está refiriendo a una autoridad de la eleccion popular, señor Alcalde que responda lo que le estoy preguntando Que responda lo que le estoy preguntando, por favor, Estado no está considerando. Eso es todo. Yo no sé cuál es el problema.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor concejal tenga la bondad

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: Señor alcalde, señor alcalde, creo que todos nos merecemos respeto, compañero por favor, haga la pregunta y también respondió la respuesta, pero no solo sí o no, tiene que explicar completamente.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: que me responda a las preguntas, nada más. Por favor. Que me responda si está dentro de las ZAES, nada más es lo que le estoy solicitando

Arq. Iban Guayasamín, consultor, manifiesta: correcto el decir un sí o un no va a sacar de contexto cualquier respuesta que yo le realice, porque todo tiene que estar dentro de una explicación dentro de una explicación técnica le repito las cuestiones, lo que tiene que ver con los planes complementarios urbanísticos y en este caso, los que no están definidos como planes parciales y como es como planes maestros, que en este caso se le ha puesto un nombre que se llama ZAE, responden al futuro del cantón, no a este momento. Ahora, efectivamente, están dentro de las fichas que corresponden a la ZAE, pero es que usted no puede decir que responda sí o no a uno a uno pregunta que tengo que colocar en contexto.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: sí está, gracias, señor consultor, se pone en conocimiento al cantón Mejía, que sí están considerados estos predios de UNORIC dentro de las Zaes nada más.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde, sería importante que nos indiquen igual en las imágenes y que ahí explique bien.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: a ver, señor concejal, Jorge Carpio tenga la bondad

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: yo creo que ya para buen entendedor, pocas palabras luego de que ya se ha discutido algunos articulados, señor alcalde, me permito mocionar que se aprendan.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: yo estoy pidiendo la palabra también, señor Alcalde, disculpe compañero, antes de que usted gracias.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: está con la palabra el señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: está pidiendo la palabra

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad. Señorita concejal María Fernanda Cornejo.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: sí señor alcalde, hace un momento, hace rato yo expuse también sobre este articulado 165 sobre cómo va a quedar mismo este articulado, yo sugería que para las zonas que quede, que quede constancia de que sí tenemos zonas de asignación especial, pero que éstas sean identificadas bajo un proceso diferente y no dentro de este producto del PDOT y PUGS sino que sea que quede aquí en la ordenanza establecido de que tenemos zonas especiales de asignaciones especiales y que estas sean determinadas bajo las direcciones correspondientes y que sea el Consejo quien las determine esa fue mi opinión sobre este artículo, quiero saber cómo queda se acogen también esta esta posición mía, gracias.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: señor Director, señor Director, tenga la bondad de contestarle a la señorita Concejal.

Arq. David Gamboa, director de Planificación Territorial, manifiesta: estimada, señorita y concejal, todos los presentes ciudadanía en general. Es una obligación como Gobierno autónomo, descentralizado, el identificar a los asentamientos humanos de hecho, eso es algo de ley que nosotros tenemos que hacerlo dentro del plan de uso y gestión de suelo eso no es algo opcional la forma en que lo hagamos puede variar. Sin embargo, es necesario y obligatorio reconocer estos asentamientos humanos de hecho en el territorio si es que no lo hacemos, estaríamos nosotros cometiendo una ilegalidad estaríamos desobedeciendo la norma y obviamente las sanciones, que eso acarrearían, pues seríamos responsables todos aquellos que lo hagamos.

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: yo creo que está claro el asunto tenga la bondad el señor, usted no puede actuar, tenga la banda.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ha contestado su pregunta, tenga la bondad, señor concejal, Jorge Carpio, sí.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: ssilencio en la sala por favor está en el plano del Consejo, por favor, señor alcalde,

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: rogaria si es que el señor No se acoge al silencio que por favor le proceda a retirarle

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: Jorge un ratito, por favor. ¿En este sentido, cómo quedamos con el articulado 111? ¿Le van a cambiar y como dice que el señor ya para solucionar esta esta disputa? en la otra, queda eliminada la palabra obligatorio. Correcto ya en ese sentido, yo les digo. O sea, acá, como les decía yo a todos los señores funcionarios públicos y también a la gente del pueblo de Cantón Mejía, esta es una sesión del Consejo y hay que mantener en las normativas de las sesiones del Consejo, sí ustedes tienen el derecho de la silla vacía tiene el derecho de utilizar todos los argumentos necesarios, pero de acuerdo a la normativa y esa normativa establece que el último jueves, que es la sesión de cada mes, ustedes tienen que hacer la petición directamente al señor Alcalde si para ser recibidos absolutamente esa es la normativa y hay que respetar, aquí no es el brabucón ni el que aplaude más. Sí, acá respetémonos en el campo de un de un colegiado legislativo muy importante del cantón acá no venimos a legislar para ninguna persona, sino para todo el canto, en especial yopo como el que más. Las cosas que sean positivas para el cantón. Tenga por seguridad para hacer mi apoyo ciento por ciento. Pero de mí no van a conseguir un voto que esté dentro del proceso ilegal. ¿Y para eso estamos haciendo estas ordenanzas?

Sí, es, tiene algunas dificultades, pero estas ordenanzas tienen que servir como un instrumento fundamental para que se este Gobierno pueda trabajar en cada una de las direcciones. Eso nos va a permitir. Tenemos muchos procesos represados señor alcalde, usted mismo conoce la realidad porque no hay la normativa para trabajar. Gente que quiere aprobar sus planos, pero tiene represado porque no tienen el instrumento en el departamento para ejecutar eso queremos darles una normativa, pero no sesgada para ninguna persona, esto es, en forma común para todos. Entonces yo le pido, señor alcalde, en ese sentido que se incorpore esos puntos que estamos pidiendo de esta votación, si tranquilamente y luego se lanzará moción correspondiente, quien quiera lanzar la aprobación de la moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: ya está aceptado sus pedidos, señor concejal, tenga la bondad, señor concejal Jorge Carpio.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: sí, señor alcalde, nada más yo, mi postura es la misma que ha manifestado la concejala Cornejo yo creo que no se nos ha justificado, por lo menos a nosotros técnicamente el tema de las zonas de asignación especial. Por lo tanto, yo creo que eso hay que justificarse técnicamente y no aquí al en las comisiones y en el Concejo no se lo ha hecho

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tiene la palabra el señor concejal Jorge Carpio la bondad señor concejal

Tnlgo. Jorge Carpio, concejal, manifiesta: así es todo, todas las observaciones tienen que ser tratadas en el segundo debate y como lo dije anteriormente, argumentando técnica y jurídicamente. En ese sentido, señor alcalde, compañeros concejales, me permito elevar la moción.

MOCION: se apruebe en primer debate la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo. Perdón, el articulado de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Mejía. Está ahí la moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias señor Concejal, señoritas, señores concejales, existe una moción, existe el apoyo a la misma? Existiendo el apoyo a la misma señorita secretaria tenga la bondad de elevar a votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas, concejalas, quien esté a favor de la moción presentada por el señor Concejal Jorge Carpio, por favor, levante la mano.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: por no estar de acuerdo con el artículo 166 y la determinación de las ZAES mi voto en contra.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: su voto, señorita concejal

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: hasta que den una explicación técnica en el segundo, en el segundo tratamiento en blanco.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: ¿Su voto?

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: en blanco

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: en blanco.

CUADRO DE VOTACIÓN					
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN 3**	**A FAVOR**	**EN CONTRA**	**EN BLANCO**	**AUSENTES**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**	X	X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**				X	
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**				X	
Mgs. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**				X	
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa			X		

Concejal					
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X	X			
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**03**	**04**	**01**	**03**	**00**

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde, por mayoría se aprueba la moción presentada por el señor concejal Jorge Carpio.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita secretaria, tenga la bondad de leer las disposiciones.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Forman parte integral de la presente Ordenanza los siguientes Anexos:

1. Anexo No. 1 “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”
2. Anexo No. 2 “Plan de Uso y Gestión de Suelo”
3. Anexo No. 3 “Alineación del Plan de Ordenamiento Territorial con el Plan de Desarrollo Nacional 2024-2025”

Segunda. - Encárguese a la Dirección de Planificación Territorial el registro de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo conforme los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Tercera. - En los casos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados en la declaratoria de regularización prioritaria, se podrán aprobar lotes con áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas, considerando las afectaciones específicas al predio.

Cuarta. - Los predios en suelo urbano con una superficie menor a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, resultantes de autorizaciones administrativas de fraccionamiento emitidas antes del 12 de septiembre de 2021, podrán obtener una licencia urbanística municipal para intervención constructiva. Dichas intervenciones deberán observar una forma de ocupación alineada con la línea de fábrica, permitiendo un coeficiente de ocupación del ochenta por ciento (80%) en planta baja y una altura máxima de dos (2) pisos, sin perjuicio del aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Quinta. - Todos los trámites ingresados ante la municipalidad previo a la vigencia de la presente Ordenanza, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico, normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso. Para acogerse a esta disposición los trámites deben ser ingresados por Balcón de Servicios y se deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los trámites ingresados deben cumplir con todos los requisitos formales establecidos por la municipalidad.
2. Los trámites de autorización de explotación de áridos y pétreos que hayan iniciado el proceso ante la municipalidad, deben contar con uso de suelo compatible al momento de inicio del proceso.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la buena señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: me he limitado a hablar en el anterior punto, pero señor alcalde, yo sí, yo sí pienso y creo que estamos aquí para solucionar problemas y no armar más problemas de los que ya tenemos. Señor alcalde, es muy importante dar a conocer a la ciudadanía. ¿Qué es lo que ha pasado en la anterior? Como decía el consultor, es importante solucionar problemas anteriores, pero también los que vienen en el futuro en el 2017 existe una resolución de concejo municipal, o sea del Concejo en pleno, donde menciona el 19 de diciembre del 2017 exactamente un articulado y debe tener la resolución y lo tiene en realidad, porque yo mandé para los

fines consiguientes me permito poner en conocimiento el punto número 8. autorización para la suscripción de un convenio de transferencia de recursos económicas entre el gas municipal del canto Mejía y la cooperativa de vivienda poder ciudadano del Cantón Mejía, donde el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en sesión extraordinaria de fecha 18 de diciembre del 2017, por unanimidad, es decir de todo el Consejo, resuelve autorizar al economista Ramiro Barros Jácome, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del canto Mejía. La transferencia de recursos económicos. A eso en ese mismo año se crea un POA donde la Directora financiera transfiere nuestro dinero del municipio a la cooperativa de vivienda para el proyecto de interés social en Potreros Altos, algo así el valor de 158.000 dólares, para lo cual se adjunta la certificación del poa este proyecto viene desde esos desde ese año y donde básicamente se discutió en el anterior PGS y yo quiero mostrarles con documentos, señores. Concejales, justamente existe un informe técnico de observaciones a la ordenanza del PUGS de los anteriores consultores y los anteriores consultores mencionan que potreros altos se encuentra en un polígono número 18 de suelo urbano no consolidado. ¿Qué quería decir eso? Que el proyecto era viable porque nosotros teníamos ya un recurso asignado de 158.000 dólares por resolución de Concejo por el POA el PAC de ese año además, señor alcalde, justo en ese mismo año existe y en la firma de convenio de transferencia de este recurso en el 2021, cuando nosotros discutimos el PUGS existe un informe, señor alcalde con número oficio 2028 DIPLAT 1017 de la de la Dirección de la Dirección de Planificación Territorial, donde define un polígono de los Potreros Altos que señaló así que quería decir esto que el proyecto era viable, lastimosamente en el articulado anterior. Perdón en las transitorias anteriores, en las disposiciones no se definió este punto ahora. Justamente en la en la disposición general quinta habla todos los trámites ingresados ante la municipalidad previo a la vigencia de la ordenanza, que esta misma ordenanza habla del anterior PUGS, obviamente tenemos un literal uno de los trámites ingresados que se deben cumplir con todos los requisitos formales, el trámite dos, la autorización de explotación y todo lo que menciona y yo propongo, señor alcalde, que se ponga un punto número 3 básicamente porque nosotros debemos seguir con el proyecto o de la o de lo contrario los 158.000 dólares deberían de volverse pero tenemos un pronunciamiento de la Contraloría donde dice que esos recursos no eran reembolsables, o sea, no debían volverse a la municipalidad, sino que debería terminarse el proyecto. Existió ya un anteproyecto aprobado con informe DIPLAT y eso lo tiene la dirección de planificación, es decir, señor alcalde, que en el en la disposición quinta debería haber un numeral 3 donde mencione y yo quiero proponer al Concejo que es el quién resuelve que se mencione los proyectos y anteproyectos porque ojo, que no es el único, hay proyectos del 2011, del 2010. Ingresados previo a la vigencia del PUGS porque la vigencia del PUGS recordemos que viene desde el 2021 22 perdón, que hayan recibido financiamiento de nuestro municipio total o parcial por el Gobierno autónomo descentralizado municipal del Conteo Mejía,

podrán acogerse a la normativa pro procedimental y de aprovechó urbanístico vigente al momento de la aprobación del proyecto. ¿Yo creo, señor alcalde, que es necesario que estos proyectos que se han quedado estancados podamos dar vialidad, obviamente van a tener que cumplir con todo el procedimiento, pero qué va a pasar con los 158.000 dólares? O sea, tenemos que responder a un financiamiento que se hizo en ese entonces y justamente esto vendría en la quinta, porque habla de todos los trámites de ingresados antes de la aprobación del PUGS no sé si. Si este articulado debería entrar en la quinta numeral 3 es mi apreciación y mi posición, no sé si me pueden dar alguna observación.

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: sí, señor, señor alcalde, perdón justamente iba a hablar yo de justamente iba a hablar también de ese punto.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señorita vicealcaldesa

Ing. Mayra Pillajo, vicealcaldesa, manifiesta: yo tengo un articulado que quedaría los anteproyectos y proyectos de vivienda ingresados, previo a la vigencia del PUGS que hayan sido recibidos, financiamiento total o parcial por organismos públicos, podrán acogerse a la normativa de aprovechamiento urbanístico vigente al momento de la aprobación del anteproyecto.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: es viable eso están de acuerdo, señores concejales

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde. Señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad señor concejal

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: muchas gracias bueno, yo no creo que la ordenanza deba ser una ordenanza a la carta yo por ejemplo, no conozco este tema, o sea mal haría creo que me más bien me suma a lo que decía el concejal Carpio, que si quieren que se incluya un punto, o sea se haga el sustento técnico y jurídico, porque ahorita nos menciona únicamente así, pero hay que hacer un análisis de otras normas para ver si no se contrapone a ninguna de las otras normas, por lo menos esa es mi criterio hablo de un caso específico, no sé cuántos casos más, habría que conocer si terminamos solucionando muchos casos más porque hacer una ordenanza a la Carta para un caso específico creo que no es lo adecuado yo personalmente sí quisiera que por parte de las compañeras que han propuesto prácticamente lo mismo se remita. El sustento técnico y jurídico para nosotros también el segundo debate poder analizar y si es el caso, no hay problema.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: sí se puede remitir, señor alcalde, toda la resolución, las resoluciones que habla, pero específicamente compañero, yo sí quiero que se entienda el fin del punto, dice que complementen, o sea, tienen que complementarse a la ley vigente, o sea, no puede contraponerse si se contrapone, simplemente no va por eso está especificado y sí se podría enviar todos los anexos que se tiene, porque eso ya se había tratado anteriormente.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: gracias se les da la oportunidad a todos los concejales, pero ustedes saben, aquí está nuestro director de planificación, está la consultora, está el síndico, lo que yo hago, escucharles a ustedes para que democráticamente entre los pedidos de ustedes, eso es lo que se está haciendo este momento, pero les pido de favor también que no se saquen de la cabeza cosas que no existen. Aquí están los técnicos, están los consultores si ustedes piden que se agregue se quita. ¿Les estoy dando ese espacio compañero, entonces no le veo cuál es el problema?

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: señor Alcalde, antes de este punto.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la onda, señor concejal, Raúl Pérez.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: yo no quiero, no soy de polémicas, de alguna sí, pero los documentos habilitantes para el incremento de esto ahorita no nos enteramos, creo la mayoría de concejales, sólo la compañera vicealcaldesa la compañera Mayra. ¿Conocía o tal vez también compañero Jorge? Pero nosotros desconocemos y es importante tener un documento habilitante, vean si es que es positivo y que es justo que se regularice a los a los estos estas urbanizaciones que se han dado, sí. Importante tenerlos, yo no sé si ustedes presenten para la segunda instancia, sí y ya tengan tengamos los documentos habilitantes para poder apoyar en el anterior. Yo apoyé lo que estableció Mayrita porque era algo que nosotros ya conocíamos y ya tuvimos los documentos correspondientes entonces analizar en supuestos me parece, no es lógico ya supuesto es porque yo no tengo ni un documento si usted está analizando de acuerdo a una realidad porque tiene sus documentos, yo no tengo. ¿Sí, yo no tengo, entonces yo tengo que decir que es un supuesto para mí y también supuesto para los compañeros concejales, pero avísenos a todos, qué vamos a hacer? Entonces, esa es mi posición para que la próxima vez en la segunda aprobación de la ordenanza se incluya este punto, que es más importante y se puede hacer justicia con estos sectores.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señor concejal, en este momento estamos en la lectura, señorita secretaria, tenga la bondad de seguir con la lectura.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde

Sexta. - Los predios que hayan obtenido una autorización de construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas bajo el amparo de una norma de aprovechamiento urbanístico anterior, conducente para la obtención de un permiso de funcionamiento de un establecimiento comercial, podrán obtener este permiso conforme la compatibilidad de actividades económicas vigente al momento de la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, siempre que la esta se encuentre vigente.

Séptima. - Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza que requieran realizar un proceso de aprobación de planos modificatorios y/o ampliatorios podrán acogerse a la norma con la cual fueron revisados y aprobados sin exceder el Coeficiente de Ocupación de Suelo Total establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Octava. - La presente Ordenanza regirá para lo venidero, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

1. Las habilitaciones del suelo que se otorguen al amparo de una norma anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas.
2. Las aprobaciones de planos, autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, que hayan sido obtenidas al amparo de una norma anterior a la Ordenanza y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

Novena. - Para proceder a la regularización de cualquier asentamiento humano de hecho, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, deberá aprobar los diseños viales respectivos.

Décima.- Las adjudicaciones estatales de tierra en suelo rural y las declaratorias de bienes mostrencos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin perjuicio del lote mínimo definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, tendrán como lote mínimo el definido según el registro histórico del Catastro Municipal, para lo cual la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía emitirá un informe técnico en el que declare que el tamaño del predio a adjudicar se ha mantenido por lo menos por quince (15) años sin variaciones mayores al diez por ciento (10%) en su área. Adicionalmente, el predio a adjudicar o a declarar deberá tener un área útil que permita

la construcción o existencia de una vivienda de por lo menos sesenta (60) metros cuadrados.

Décima Primera. - En el suelo sobre los 3300 metros sobre el nivel del mar, las actividades que se puedan realizar serán actividades relacionadas con la producción y turismo sostenibles. Los cultivos efectuados antes del 2016 tendrán que utilizar buenas prácticas ambientales, toda actividad agropecuaria efectuada sobre suelos no intervenidos, que se realicen luego del 2016 constituirá suelos de recuperación y protección. En suelos no intervenidos no se podrá realizar remoción de cobertura vegetal ni movimiento de tierra, solo se podrá realizar actividades de conservación.

Todo proyecto que se realice sobre la altura de 3300 metros sobre el nivel del mar tendrá que contar con la autorización de la Autoridad Ambiental Rectora y presentar un plan de manejo. Las actividades de turismo y producción sostenible se refieren a las actividades agropecuarias y complementarias, que cuentan con su respectivo plan de manejo.

Décima Segunda. -La Dirección de Planificación Territorial remitirá mensualmente un reporte detallado de las autorizaciones de habilitación de suelo emitidas a la Comisaría competente, con el fin de que esta última en ejercicio de sus competencias y facultades realice los controles y supervisiones correspondientes.

Décima Tercera. - Deberá estar permanentemente a disposición de los administrados en la oficina de la Dirección de Planificación Territorial y en el portal electrónico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la siguiente información:

1. Las solicitudes o formularios requeridos;
2. Información relacionada con el procedimiento para el otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística específica; y,
3. Las normas e instrumentos para el efectivo ejercicio de la participación y veeduría ciudadana sobre el ejercicio de competencias referidas al licenciamiento municipal. La información descrita deberá ser proporcionada a los administrados de forma gratuita.

Décima Cuarta. - Para la ejecución de actuaciones previas, inicio, sustanciación y resolución de procedimientos sancionatorios, en caso de que la presente ordenanza no prevea una regulación específica, las Comisarías Municipales aplicarán de manera supletoria lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y demás normativa aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - En el término de sesenta (60) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con las áreas intervinientes actualizará los datos constantes en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo y en los Informes de Compatibilidad de Uso de Suelo, conforme con la norma urbanística aprobada en esta Ordenanza.

Segunda. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial elaborará el instrumento que contenga las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, instrumento que deberá ser aprobado por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Tercera. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial elaborará el instrumento que contenga los requisitos y procedimientos para la formulación y aplicación de planes urbanísticos complementarios, incluyendo el plan parcial para la regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados que cuenten con la declaratoria de regularización prioritaria. Este instrumento deberá ser aprobado por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Cuarta. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial deberá presentar el instrumento para la delimitación, gestión y ejecución de Unidades de Actuación Urbanística, que incluya las determinaciones necesarias para el reparto de cargas y beneficios. Este instrumento deberá ser aprobado por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Quinta. - En el término de noventa días (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial presentará el Cuadro de Catálogo Internacional Industrial Unificado (CIIU) referente a actividades económicas a fin de vincularlo a las compatibilidades constantes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. La actualización no podrá modificar las tipologías, impactos, ni escalas de compatibilidad de uso de suelo aprobadas en la presente ordenanza, sin embargo, podrán ser acopladas las actividades establecidas en la misma.

Este instrumento será aprobado por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Sexta. - Las autorizaciones administrativas para la habilitación y construcción otorgadas previamente a la aprobación de la presente Ordenanza mantendrán su validez en los casos siguientes:

1. Las autorizaciones otorgadas con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, mantendrán su validez por tres (3) años contados a partir de la fecha de su concesión. Se exceptúan las autorizaciones conferidas en zonas de protección o de riesgo, las cuales deberán acogerse de inmediato al régimen de regulación establecido en esta ordenanza; y,
2. Los proyectos que cuenten con autorización de construcción bajo la normativa anterior y no hayan culminado su proceso constructivo, podrán reanudar sus actividades conforme a las condiciones originales autorizadas, sujetándose a los plazos de vigencia y renovación de licencias establecidos en la presente ordenanza. El plazo para reiniciar el proceso constructivo será de dos (2) años a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Se exceptúa de esta disposición a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o protección.

Séptima. - La Comisaría competente con apoyo de la Dirección de Planificación Territorial en el término de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, expedirá el proyecto de Ordenanza que Regula la Instalación y Control de la Publicidad Exterior en el Cantón Mejía.

Octava. - En el término de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, todas las actividades económicas que se desarrollen en el Cantón Mejía, deberán actualizar su documentación habilitante en los plazos correspondientes.

Novena. - La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Décima. - En el término de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial deberá presentar la propuesta de instructivo que contenga el flujo de procedimientos, requisitos y formularios necesarios para el otorgamiento de autorizaciones de habilitación del suelo, intervenciones constructivas y propiedad horizontal, misma que será aprobada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Hasta la aprobación de este instructivo se mantendrán vigentes los procedimientos y requisitos actuales.

Décima Primera. - En el plazo máximo de un (1) año, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial deberá presentar la propuesta de Ordenanza que contenga el procedimiento, los requisitos y demás normativa necesaria para la aplicación del instrumento de gestión correspondiente a la regularización de asentamientos humanos de hecho declarados para la regularización prioritaria.

Décima Segunda: En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Comisaría competente con el apoyo de la Dirección de Planificación Territorial deberá presentar la propuesta de Ordenanza que establece el procedimiento para el otorgamiento del permiso de funcionamiento y control de actividades económicas dentro del Cantón Mejía. La ordenanza contendrá como anexo el marco técnico de la emisión del Informe de Aforos, que será elaborado con el apoyo del Cuerpo de Bomberos del Cantón Mejía.

Décima Tercera. - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial presentará el proyecto de ordenanza que reglamente la concesión onerosa de derechos en el Cantón Mejía.

Décima Cuarta: En el término de doscientos cuarenta (240) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Territorial, presentará el proyecto de Ordenanza de Regularización a la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Cantón Mejía.

Décima Quinta. -En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección Financiera deberá remitir el proyecto de reforma de la "Ordenanza Sustitutiva de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía" a fin de que se incorporen la totalidad de las tasas correspondientes a los procesos de autorización de habilitación y edificación.

Décima Sexta. - En concordancia con el numeral 9 de la etapa 3 de las Directrices contenidas en el Anexo del Acuerdo Nro. SNP-SNP-2024-0040-A, de 12 de julio de 2024, emitido por la Secretaría Nacional de Planificación, la información producida en el marco de la alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2024 -2025, serán reportadas al Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados SIGAD por parte de la Dirección de Planificación Territorial del Cantón Mejía.

Décima Séptima: Los procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación, gestión y licenciamiento para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución motivada del Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

Décima Octava. -Desde la sanción de la presente ordenanza hasta su entrada en vigencia, las direcciones, unidades y entidades responsables de la implementación de los procesos establecidos en la misma, facilitaran la continuidad y adaptación de los trámites en curso y minimizará cualquier obstáculo o interrupción en los procedimientos administrativos; capacitará a su personal a fin de asegurar una transición ordenada y que la implementación completa de la nueva normativa nos permita brindar una atención adecuada a los administrados salvaguardando los principios de eficacia, eficiencia y calidad del servicio público.

Décima Novena. - Para dar continuidad a la prestación de los servicios que brinda la municipalidad y en tanto entra en vigencia la normativa señalada en el presente cuerpo normativo, sigue siendo aplicable las ordenanzas, reglamentos, instructivos, disposiciones y demás normativa que garanticen la continuidad de los procesos administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera: Deróguese todas las disposiciones contenidas en ordenanzas municipales, reglamentos, resoluciones y normas de menor jerarquía que resulten incompatibles o contrarias a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Segunda.- Deróguese la **Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**, publicada en el Registro Oficial No. 1883, Edición Especial, del 18 de enero de 2022, y la **Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Reformatoria del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)**, aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía con fecha 19 de marzo de 2022. Esta derogatoria tiene como objetivo consolidar el marco normativo bajo la nueva estructura del PDOT y PUGS, facilitando la aplicación uniforme de sus disposiciones y actualizando el ordenamiento territorial en el Cantón Mejía

Tercera. - Deróguese "LA ORDENANZA DE ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021 - 2025." sancionada el 23 de junio de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía y publicada en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial. Adicionalmente, se dispondrá su difusión en el portal web oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía para conocimiento público.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: hasta ahí la lectura de las disipaciones generales transitoria derogatorias y final señor alcalde

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita secretaria, señorita y señores concejales. ¿Está en consideración las disposiciones? Tenga la bondad, señor concejal Wilson Castillo.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: sí, señor alcalde, muchas gracias. Bueno, yo personalmente considero que no sería viable que se dé la aprobación de las de las disposiciones ya que no se ha o sea bueno, hubo un voto dirimente, se aprobó el tema del articulado, sin embargo mi posición muy personal, al estar principalmente dentro de las disposición general primera en el que se establecen los anexos, el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan de uso y gestión de suelo, así como el anexo 3, la alineación del plan de ordenamiento territorial con el plan de desarrollo nacional y los documentos que se nos han remitido dentro de estos anexos. En el anexo dos justamente consta el tema de las ZAES que es. Que se ha hecho por de los compañeros concejales, en mi caso, señor alcalde, yo creo que no existiría viabilidad para poder aprobarlos considerandos, ya que ha habido en este caso la solicitud por parte de los compañeros concejales para que se haga un sustento técnico de estas ZAES antes de la aprobación del articulado señora vicealcaldesa y en la intervención.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad. Señorita María Fernanda Cornejo.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: antes de mi intervención que iba a realizar, por favor, quisiera que a través de Sindicatura haga una aclaración de lo que se estableció anteriormente, que fue la aprobación del articulado y ahora vamos a la aprobación de las disposiciones.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad el señor sindico que sea clara y concreta el pedido de la señorita concejal.

Abg. Geovanny Pilaguano, procurador sindico, manifiesta: bueno, señorita concejal, se aprobaron el articulado, los votos en blanco se suman a la mayoría y hubo mayoría para la aprobación de la de los articulados.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: Ya muchas gracias por su respuesta, bueno

MOCIÓN: mociono que se apruebe en primer debate las Disposiciones Generales, Disposiciones Transitorias, Disposiciones Derogatorias y Disposición Final del proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT y de plan de Uso y Gestión de suelo. PUGS del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía con las observaciones hechas por las dos compañeras, pero que también se incluye el informe jurídico y técnico para seguir avanzando eso es esa, es mi moción.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita María Fernanda Cornejo, señorita y señores Concejales. ¿Existe una moción, existe el apoyo a la misma? Existiendo el apoyo a la misma señorita secretaria, tenga la bondad de elevar votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas, concejales, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita Concejal María Fernanda Cornejo, por favor, levante la mano.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: su voto, señor concejal.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: en blanco.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: su voto, señor concejal.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: con la predisposición que nos entreguen en el segundo debate la lo que se les solicitado acá a los consultores a favor.

CUADRO DE VOTACIÓN					
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN** **4**	**A FAVOR**	**EN CONTRA**	**EN BLANCO**	**AUSENTES**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**		X			

MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**		X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**	X	X			
Mgs. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**		X			
MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**				X	
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X	X			
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**03**	**07**	**00**	**01**	**00**

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde, por mayoría se aprueba la moción presentada por la señorita concejal María Fernanda Cornejo.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: tenga la bondad, señorita concejal.

Arq. Mayra Tasipanta, concejala, manifiesta: señor alcalde, luego de haber expuesto y haber trabajado todo el día en esta ordenanza y en base a lo que dice la ley vigente, los reglamentos, la LOOTUGS.

MOCIÓN: mociono, señor alcalde, se aprueba en primer debate el proyecto de Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y de Implementación eso ya lo habíamos sacado del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS del cantón Mejía.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita concejal, señorita de señores concejales. ¿Existe una moción? Existe el apoyo a la misma
MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: señor alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: existiendo el apoyo a la misma, tenga la bondad de elevar a votación.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: con su autorización, señor alcalde, señor alcalde, señores concejales, señoritas concejalas, quien esté a favor de la moción presentada por la señorita Concejal Mayra Tasipanta. Por favor, Levante la mano.

MSc. Wilson Gonzalo Castillo, concejal, manifiesta: en contra, porque no se analizaron los anexos en sesión.

MSc. Raúl Alfredo Pérez, concejal, manifiesta: de la misma manera, si que nos hagan llegar los habilitantes correspondientes en los articulados y en las en la parte de las disposiciones a favor.

Mgs. María Fernanda Cornejo, concejala, manifiesta: Igualmente que nos hagan llegar y que nos expliquen sobre el articulado también que quede claro, porque tuve una explicación, pero quisiera que se le haga a nivel de aquí en público a favor.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: su voto, señor concejal.

Ing. Vicente Ludeña, concejal, manifiesta: bien señor alcalde y ciudadanía del canto Mejía, realmente se. Se ha dado lectura a toda la ordenanza en este día y realmente hay todavía cosas inconsistencias en la documentación. Entonces sí es importante que e incluso estas inconsistencias vienen desde las comisiones, muchas de las veces, porque yo siempre he estado diciendo que para una reunión tiene que ver, tiene que ver un acta, pero un acta completa donde haya opinión, donde haya emociones y apoyo de las mociones en cada una de las comisiones, así como se lo. Aquí en el. Concejo y muchas de las veces no hay. Y ahí están los problemas, las inconsistencias, porque los

compañeros emocionan, apoyan y después no asoman en los informes es digno aclarar también de que realmente son fueron las dos comisiones, la de legislación y la Comisión de Planificación, quienes se reunieron. Yo no pertenecía a ninguna de las dos comisiones, pero sí estuve presente porque sí tengo derecho a voz, aunque no tengo derecho voto entonces, señor alcalde, ahora que hemos terminado con esta reunión es importantísimo que se tome muy en cuenta y creo que lo dijeron los compañeros, que de todos los artículos que se hayan hecho los cambios se haga un listado de esos cambios. Sí, porque caso contrario, a nosotros nos presentan la ordenanza y la ordenanza anterior. ¿Dónde quedó? Sí, muchas de las veces no se van a traer porque se da lectura la ordenanza nueva y no se puede seguir a la vez la Ordenanza anterior y como les había dentro de las comisiones se toma resoluciones, pero eso no es la última instancia. La última instancia, como lo dije en alguna sesión, es aquí donde nosotros tomamos las decisiones como Concejo entonces señor alcalde, apoyo de la moción de la compañera y que se tome muy en cuenta lo del pedido para la siguiente sesión. A favor.

CUADRO DE VOTACIÓN					
MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL	**APOYO A LA MOCIÓN** **5**	**A FAVOR**	**EN CONTRA**	**EN BLANCO**	**AUSENTES**
Arq. Mayra Alejandra Tasipanta Caiza **Concejala**		X			
MSc. Raúl Alfredo Pérez Ayala **Concejal**		X			
Ing. Vicente Ludeña Camacho **Concejal**		X			
Mgs. María Fernanda Cornejo Loayza **Concejala**		X			

MSc. Wilson Gonzalo Castillo Hinojosa **Concejal**			X		
Tnlgo. Jorge Alberto Carpio **Concejal**	X	X			
Ing. Mayra Pillajo Chilig **Vicealcaldesa**	X	X			
Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara **Alcalde**		X			
TOTAL DE LA VOTACIÓN	**02**	**07**	**01**	**00**	**00**

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: señor alcalde, por mayoría se aprueba la moción presentada por la señorita concejal Mayra Tasipanta

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita secretaria, tenga la bondad, siguiente punto del orden del día.

Abg. Katerine Baquero Aldaz, secretaria general, manifiesta: no existen más puntos para la sesión extraordinaria convocada el día de hoy, señor Alcalde.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, alcalde, manifiesta: muchas gracias, señorita secretaria, señorita señores concejales, siendo las 18:32 doy por clausurado esta atención. Muchísimas gracias a todos ustedes.

Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GOBIERNO G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÒN MEJÍA.

RAZÓN DE APROBACIÓN DEL ACTA. - La presente acta fue aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en sesión ordinaria del XX de noviembre de 2024.-**CERTIFICO**

Abg. Katerine Baquero Aldaz
SECRETARIA DEL CONCEJO
GOBIERNO A.D MUNICIPAL
DEL CANTÒN MEJÍA